



LAUREA
AMMATTIKORKEAKOULU
Yhdessä enemmän

Co-working-markkina Suomessa ja organisaatioiden kokemukset

Sara Järvinen

2018 Laurea



Laurea-ammattikorkeakoulu

Co-working-markkina Suomessa ja organisaatioiden kokemukset

Sara Järvinen
Liiketalouden koulutusohjelma
Opinnäytetyö
Toukokuu, 2018

Sara Järvinen

Co-working-markkina Suomessa ja organisaatioiden kokemukset

Vuosi	2018	Sivumäärä	408
-------	------	-----------	-----

Tämän opinnäytetyön aiheena on co-working-tilat tarkasteltuna organisaationäkökulmasta. Työssä haluttiin tarjota näkökulmia Suomen yhteisöllisten työtilojen markkinasta, mikä on näiden kehityssuunta sekä mitä mahdollisuuksia ja uhkia tiloihin liittyy. Tavoitteena on arvioida Suomen Co-working-markkinaa ja organisaatioiden kokemuksia yhteisöllisistä työtiloista. Opinnäytetyön toimeksiantaja on kiinteistö- ja rakennusalan järjestö - RAKLI ry.

Teoriaperusta koostuu kolmesta pääaiheesta: co-working-tilasta työympäristönä, työympäristöjen muutosajureista sekä organisaationäkökulmasta työympäristömuutokseen. Ensimmäisessä pääaiheessa käydään läpi, mikä on työympäristö ja co-working-tila sekä kerrotaan yleisesti co-working-tilojen globaalista ja Suomen markkinasta sekä asiakaskunnasta. Teoriapohjan toisessa osassa käsitellään työympäristöjen muutokseen vaikuttavia tekijöitä: teknologiaa, taloutta sekä käyttäjätarpeiden ja kysynnän muuttumista. Kolmannessa pääaiheessa käydään lyhyesti läpi työympäristömuutokseen ja työympäristön tehokkuuteen vaikuttavia tekijöitä.

Tutkimus toteutettiin kvalitatiivisena eli laadullisena tutkimuksena ja menetelmänä käytettiin puolistrukturoitua teemahaastattelua. Tutkimuksessa haastateltiin seitsemää alan ammattilaista, jotka työskentelevät co-working-tilojen parissa. Haastattelun tulokset kirjoitettiin auki ja analysoitiin sisällönanalyysillä yhteneväksi kokonaisuudeksi. Lisäksi tutkimusosiossa analysoitiin co-working-tiloja käsittelevä paneelikeskustelu.

Tutkimuksen tulokset tukevat teoriaosuutta ja samat teemat ovat löydettävissä tuloksista. Keskeisimmiksi tuloksiksi nousivat se, että markkinan kehityssuunta on vakaa, kasvava ja kehittyvä. Liiketoimintamalli alkaa tietoisuuden myötä tulla varmemmaksi. Co-working-tiloihin liittyy kuitenkin vielä monia haasteita, epävarmuus, sijainnin ja tilasuunnittelun tärkeys sekä yhteistyöhön panostaminen.

Asiasanat: Työympäristö, co-working-tila, organisaatiot, muutos, talous, teknologia, teemahaastattelu

Sara Järvinen

The co-working market in Finland and organizational experiences

Year	2018	Pages	408
------	------	-------	-----

The purpose of the thesis was to provide perspectives on the Finnish co-working-market. The aim is to evaluate the Finnish co-working-market and the organizations' experiences of co-working-spaces. The thesis was commissioned by the Finnish Association of Building Owners and Construction Clients - RAKLI ry.

The knowledge base consists of three main sections: co-working space as a working environment, factors leading to change in working environments and the organizational point of view. The first section explains what is the working environment and co-working space as well as the global and Finnish co-working markets. In the second part of the knowledge base the main reasons for the rapid growth of the flexible sector are discussed. They are technological evolution, economic drivers and behavioural changes. In the third topic, the factors affecting the organizational behaviour are briefly analyzed.

The research was carried out as qualitative research, and, as a method, the semi-structured theme interviewing was used. The study interviewed seven people in the field who worked with co-working spaces. The results of the interviews were written and analyzed using content analysis to form a coherent whole. In addition, a panel discussion on co-working was analyzed in the empirical section.

The results of the study support the knowledge base and the same themes can be found in the results. The most important results were highlighted that co-working appears to be a stable, growing and evolving market trend. Co-working still has many challenges, such as uncertainty, the importance of location and space planning, and investment in co-operation.

Keywords: Working Environment, Co-working space, Organisations, Change, Economy, Technology, theme interview

Sisällys

1	Johdanto	6
1.1	Työn tavoitteet ja aiheen rajausta.....	7
1.2	Toimeksiantaja - RAKLI ry	7
2	Co-working-tila työympäristönä	8
2.1	Työympäristö	8
2.2	Co-working -tila	9
2.3	Co-working-tilan historiaa	10
2.4	Co-working- toimitilakonseptin mahdollisuudet, haasteet ja vaikutukset.....	11
2.5	Co-working-markkina ja asiakaskunta.....	14
2.6	Tilakustannukset, tilatehokkuus ja käyttöaste	17
3	Työympäristöjen muutos	18
3.1	Teknologinen evoluutio	19
3.2	Muutokset taloudessa	20
3.3	Käyttäjätarpeiden ja kysynnän muuttuminen	20
4	Organisaationäkökulma työympäristömuutokseen.....	20
4.1	Työympäristömuutos organisaatiossa.....	21
4.2	Leesman-Indeksi työympäristökehittämisessä	21
5	Opinnäytetyön menetelmät ja tutkimuksen kulku	22
5.1	Aineistonkeruun ja analysoinnin vaiheet	22
5.2	Paneelikeskustelu	23
5.3	Co-working-tilantarjoajien haastattelu	23
6	Tulokset	26
6.1	Suomen co-working-markkinan kehitys	27
6.2	Organisaatiot ja co-working-tilat	27
6.3	Co-working-tilojen käyttäjäprofilointi	29
7	Johtopäätökset	30
8	Työn arviointi	31
	Lähteet	33
	Kuviot	37
	Liitteet.....	38

1 Johdanto

Työn teon tavat ja työkuulttuuri ovat muuttuneet viimeisien muutaman kymmenen vuoden aikana. Digitalisaation ja etätöön lisääntymisen myötä omat toimistohuoneet ja isot pääkonttorit ovat käyneet tehottomiksi, minkä vuoksi organisaatiot haluavat erilaisia työympäristöratkaisuja tarjotakseen työntekijöilleen parhaiten sopivat työympäristöt (Meriläinen 2017).

Työntekijät nähdään organisaatioiden tärkeimpänä voimavarana ja siksi onkin tärkeää, että työympäristö vastaa käyttäjän tarpeisiin ja tukee suorituskyyä (Airo 2014, 11). Tietotyöntekijän tuottava työympäristö nähdään Pasilan (2015) mukaan tilana, joka tukee yhteistyötoimintoihin, luo hyvät edellytykset keskittymiseen sekä yksityisyyteen tarvittaessa. Tilaa, joka yhdistää erilaiset käyttäjäprofiilit ja tarjoaa työtiloja näille erilaisille tarpeille, kutsutaan monitilaympäristöksi. Monet organisaatiot ovatkin siirtyneet kiinteistä työpisteistä ja avokonttorimallista monitilaympäristöön, jossa käyttäjällä on vapaus valita kulloiseenkin työtehtävään sopiva työtila (TTL).

Co-working-tiloilla tarkoitetaan yhteisöllisiä työtiloja, jotka ovat muodostuneet yrittäjien välisen yhteistyön ja verkostoitumisen tueksi. Co-working muodostaa palvelukonseptin, jossa eri alojen yksityisyrittäjät, freelancerit ja etätöntyöntekijät työskentelevät samassa työympäristössä. Yhteisöllisten työtilojen perimmäisenä ajatuksena on innovatiivisten ja luovien tilojen lisäksi tarjota lisäarvoa sekä yhteisön tuomia etuja jäsenmaksua vastaan (Kojo, Nenonen 2012).

Monet perinteisemmätkin yritykset ovat alkaneet hakeutua co-working-tiloihin verkostoitumisen, yhteisön tuoman edun sekä joustavan vuokramallin vuoksi. Co-workingin kasvun sekä muiden joustavien ratkaisujen myötä vuokrausmalli on muuttunut. Nykyään toimitilaa tarjotaan palveluna eli ”Workspace as a Service” (WaaS), joka tarjoaa organisaatioille mahdollisuuden keskittyä niiden ydiosaamiseen ja ulkoistaa toimitiloista vastaamisen (Lynch 2018, 20).

Globaalisti co-working-markkina on melko laajasti levittäytynyttä, mutta Suomessa markkina sijoittuu pääasiassa pääkaupunkiseudulle ja suurimpiin kaupunkeihin, kuten Tampereelle ja Turkuun. Suomen markkinan kehitysodotukset ovat kuitenkin hyvät, viitaten MatchOfficen (2017) teettämään toimistohotellitutkimukseen. Pohjoismaissa, etenkin Tanskassa ja Ruotsissa, näkymät ovat erityisen hyvät ja Suomessa kehityksen odotetaan seuraavan muita pohjoismaita. (Locus 2017.)

1.1 Työn tavoitteet ja aiheen raja

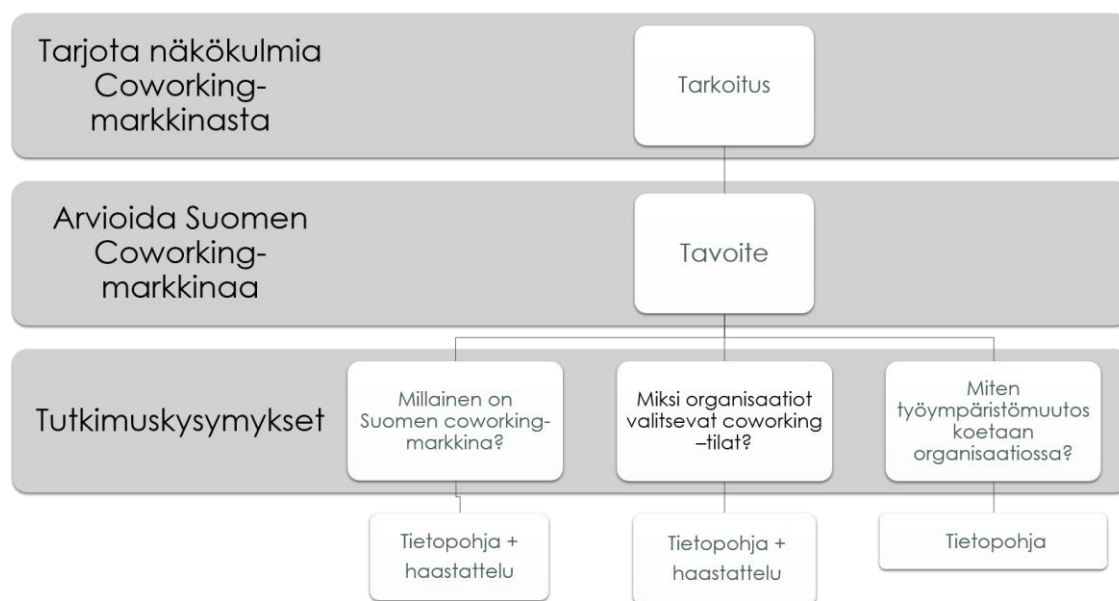
Teoriapohjana käytetään alan kirjallisuutta, aiheeseen liittyviä artikkeleita sekä lopputöitä. Co-working-tila on aihepiirinä sen verran nuori ja globaali, että teoriapohjaan on hyödynnetty paljon englanninkielisiä alan artikkeleita ja tutkimuksia.

Kuviossa 1 on kuvattu työn tarkoitus, tavoite sekä tutkimuskysymykset. Opinnäytetyön tarkoituksena on tarjota näkökulmia co-working-markkinasta ja sen kehityssuunnasta. Tavoitteena on arvioida Suomen co-working markkinaa ja sen kehityssuuntaa. Opinnäytetyö pyrkii vastaamaan kolmeen seuraavaan tutkimuskysymykseen, joita ovat:

TK1. Millainen on Suomen co-working-markkina?

TK2. Miksi organisaatiot valitsevat co-working-tilat?

TK3. Miten työympäristömuutos koetaan organisaatioissa?



Kuvio 1: Tarkoitus, tavoite ja tutkimuskysymykset

1.2 Toimeksiantaja - RAKLI ry

Opinnäytetyön toimeksiantajana toimi RAKLI ry. RAKLI on rekisteröity yhdistys, joka kokoaa kiinteistö- ja rakennusalan toimijat yhteen. RAKLilla on jäseniä noin 220 ja jäsenet koostuvat asuntojen, toimitilojen ja infrastruktuurin omistajista, rakennuttajista sekä käyttäjistä tai näiden edustajista. RAKLI on toiminut vuodesta 1977 kiinteistö- ja rakennusalan vaikuttajana. (RAKLI 2017.)

Yhteiskunnallisena vaikuttajana ja keskustelijana RAKLI pyrkii varmistamaan suomalaisen toimintaympäristön suotuisaa kehitystä. RAKLI tiedonvälittäjänä tarjoaa tietoa kiinteistö- ja rakennusalaista, sen käytänteistä, suhdanteista ja sen muutoksista. RAKLI myös edustaa tilaajia neuvottelupöydissä. Järjestää klinikoita jonkin ajankohtaisen aiheen ympärille sekä tarjoaa ajankohtaisia tietoisuuksia muun muassa kuukausittain järjestettävissä Aamukahvi Annankadulla- tilaisuuksissa. (RAKLI 2017.)

RAKLIn toimialoja ovat toimitilat, asunnot sekä yhdyskunta ja infra. Kullakin näistä on omat jäsenyrityksistä koostuvat johtoryhmänsä, joissa viedään oman toimialueen asioita eteenpäin. RAKLIn toimintaan vaikuttavat monet sidosryhmät, joiden kanssa RAKLI toimii ja joilla on vaikutus RAKLIn toimintaan. RAKLI tekee tiivistä yhteistyötä muun muassa sen toimialojen jäsenyritysten, toimialajärjestöjen, poliittisten päättäjien sekä eduskunnan kanssa.

Toimeksiantajana RAKLI ry haluaa kartoittaa Suomen co-working-markkinaa, sen kehityssuuntaa sekä organisaatioiden kokemuksia niistä. Kiinteistö- ja rakennusalan yhdistyksenä RAKLI ry voi hyödyntää opinnäytetyön tuloksia esimerkiksi jäsentilaisuuksissaan.

2 Co-working-tila työympäristönä

2.1 Työympäristö

Työympäristöjen kokonaisvaikutusten ymmärtämisen kannalta on tärkeää, että ymmärtää työympäristö käsitteiden määritelmät. Englannin kielen co-working-sanalle ei ole vielä vakiintunut suomennosta ja ihmisten puheessa erilaiset vaihtoehtoiset työympäristöt voivat mennä sekaisin. Siitä syystä onkin olennaista tarkastella aluksi termistöä.

Työympäristön tehtävänä on tarjota turvalliset ja terveelliset, tarkoitukseen sopivat työtilat, jotka edistävät työn sujuvaa tekemistä ja ehkäisevät sairastumista ja tapaturmia (Työsuoja, 2017). Työympäristö määritellään usein arkipuheessa vain sen fyysisten ominaisuuksien kautta mutta työympäristö käsittää kolme eri ulottuvuutta, jotka ovat fyysinen, sosiaalinen ja virtuaalinen.

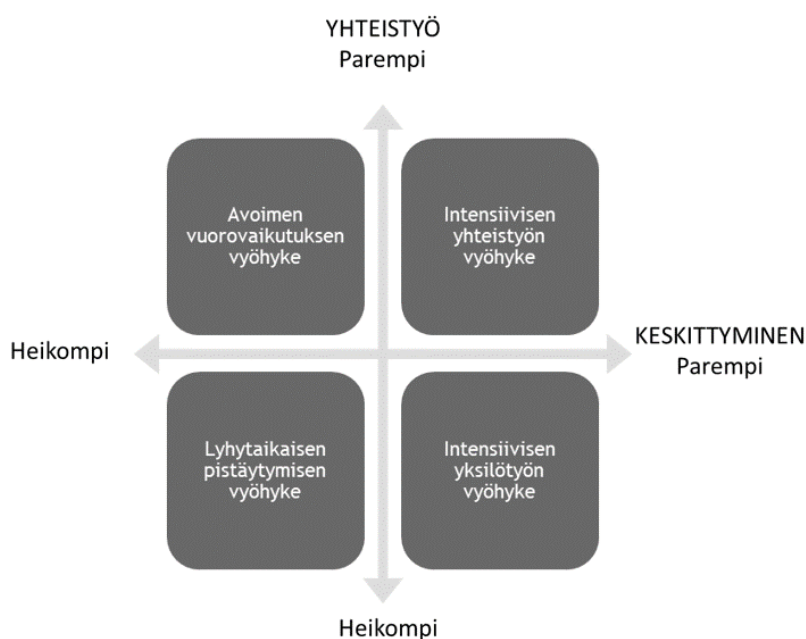
Fyysinen ulottuvuus käsittää koko rakennetun ympäristön ja olemassa olevan tilan, toimiston, työhuoneen tai neuvottelutilan (Sydänmaanlakka 2009, 215). Tilojen ollessa käytössä ne muuttuvat paikoiksi, jotka voidaan määritellä yksityisiksi, puolijulkisiksi ja julkisiksi alueiksi, ryhmätyöskentelyalueiksi ja niin edelleen (Nenonen, 2008). Virtuaalisella tilalla puolestaan tarkoitetaan sähköistä työtilaa, jossa alustana toimii internet ja erilaiset yhteistyöskentelyalustat, joihin kaikilla ei ole pääsyä kuten esimerkiksi työpaikan oma Sharepoint. Virtuaalissa työtilassa voimme työskennellä yhdessä, vaikka emme olisikaan fyysisesti samassa paikassa. (Sydänmaanlakka 2009, 215.) Sosiaalinen ympäristö sisältää tiloissa käydyn kommunikation ja yhteistyön. Sosiaalinen ideoiden ja ajatusten vaihto voi tapahtua joko virtuaalissa tai fyysisessä ulottuvuudessa (Virtaneva 2014).

2.2 Co-working -tila

Co-working-tilalla tarkoitetaan omien työtehtävien tekoon tarkoitettua yhteisöllistä työtilaa, jonka jäsenistö koostuu tyypillisesti eri alojen yksityisyrittäjistä, freelancereista ja etätyöntekijöistä. Co-working-tilojen perimmäisenä ajatuksena on innovatiivisten ja luovien tilojen lisäksi tarjota lisäarvoa sekä yhteisön tuomia etuja jäsenmaksua vastaan. Monet perinteisemmätkin yritykset ovat alkaneet hakeutua co-working-tiloihin verkostoitumisen ja yhteisön tuoman edun vuoksi (Kojo, Nenonen 2012).

Co-working-tilat ovat usein monitilaympäristöjä, joissa on eri käyttötarkoituksiin, kuten yksin- ja ryhmätyöskentelyyn sopivia tiloja. Co-working-tilojen pohjana toimiva monitilaympäristö on tietotyön murroksen synnyttämä uusi, joustava ja muunneltavissa oleva toimistokonsepti, joka tarjoaa alustan lisääntyvälle yhteistyölle. Monitilaympäristön erilaiset tilat mahdollistavat sopivan tilan valitsemisen työtehtävän mukaan ja on muunneltavissa erilaisiin käyttötarkoituksiin. Tyypillisessä monitilaympäristössä on erotettavissa hiljaiset tilat, vetäytymistilat, avotilat, ryhmätyöskentelytilat, sosiaaliset tilat sekä kahvila- ja ruokailutilat.

Nenosen ja Niemen (2014, 101) kehittämässä mallissa (Kuvio 2) on viitekehys monitilaympäristön erilaisista vyöhykkeistä, jotka tarjoavat toiminta-alustan monimuotoistuvalla yhteistyölle. Työtehtävät, jotka edellyttävät vuorovaikutusta eivätkä ole häiriöherkkiä keskeytyksille tehdään avoimella alueella. Keskittymistä vaativat työtehtävät tehdään puolestaan intensiivisen yhteistyön vyöhykkeellä, joka tarjoaa tiloja yksilötyöhön sekä erikokoisia ja erityyppisiä tiloja yhteistyö- ja neuvottelutilanteisiin.



Kuvio 2: Monitoimitilan vyöhykkeitä (Nenonen, Niemi 2014)

Monitilaympäristön vyöhykkeiden lisäksi co-working-tilojen työpisteet ovat yleensä jaettu vapaisiin ja kiinteisiin työpisteisiin sekä tiimityötiloihin, jotka muodostavat co-working-tilojen ytimen. Vapaiden työpisteiden periaatteena on, että ne ovat kaikkien tilankäyttäjien käytössä ja paikka on vapaasti valittavissa. Kiinteät työpisteet ovat puolestaan varattuja tietyille henkilöille ja niissä on korkeampi vuokra. Tiimityötila tarjoaa yritysten työntekijöiden käyttöön oman tilan, johon mahtuu yleensä noin kahdesta kymmeneen työntekijää. (Schuermann 2014, 31-32.)

Harvard Business Review'n (2015) mukaan myös suuremmat yritykset ottavat oppia konseptista ja se voi olla keino tuotteliaampiin työntekijöihin sekä menestyvämpään liiketoimintaan. Joustavampien toimitilojen myötä toimitilakiinteistöliiketoiminta alkaa askel askeleelta liikua enemmän asiakaslähtöiseen suuntaan. Kaikenkokoiset yritykset voivat tulevaisuudessa mieltää työympäristön arvoperusteisen tehokkuuden lähteenä ja käyttää toimitilaa kasvun perustana eikä kustannuksena. (Lynch 2018, 22)

Monet suuret ja globaalit toimijat, kuten Microsoft, Facebook ja Amazon ovat vuokranneet co-working-tiloja työntekijöidensä käyttöön. Ei vain siksi, että yrityksille tulisi kustannussäästöjä tai työntekijät saisivat työnsä tehtyä tuotteliaammin vaan houkutellakseen puoleensa työntekijöitä, jotka edellyttävät joustavaa työaikaa ja työpaikkaa. Harvard Business Review'n (2015) mukaan työnteko co-working-tilassa oman toimiston sijaan on vaihtelua ja voi synnyttää uusia, hyviä ideoita. Co-workingin adaptoiminen osaksi strategiaa onnistuu kahdella eri tavalla: co-working-tilan tarjoaminen vaihtoehtoiseksi tilaksi oman toimistotilan rinnalle tai tuomalla co-working-tilojen vaikutteita osaksi omaa toimistoa.

Yhtiömuotoisten organisaatioiden on tärkeää tukea ja rohkaista työntekijöitään liikkuvuuteen ja joustavaan työntekoon. Yhtä tärkeää on panostaa oikeanlaiseen työympäristöön organisaation omien seinien sisällä, jos co-working-tilojen oppeja halutaan hyödyntää omissa tiloissa. Harvard Business Review'n (2015) mukaan työntekijöiden kontrollin, merkityksellisyyden ja joustavuuden tunteita heidän työympäristössään voidaan lisätä tarjoamalla saman verran työpisteitä sekä tilaa yhteistyöskentelyyn ja hiljaiseen työhön. Vuorovaikutuksen ja yhteistyön lisäämiseksi organisaation sisällä co-working -konsepti tarjoaa useita hyviä ideoita sosiaalisista tapahtumista.

2.3 Co-working-tilan historiaa

Ensimmäisen co-working-tilan juuret ulottuvat vuoteen 2005, jolloin tietokoneohjelmistojen kehittäjä Brad Neuberg avasi ensimmäisen co-working-tilan San Fransiscoon (Co-working 2017). Idea yhteisölliseen työtilaan syntyi, kun kotitoimisto osoittautui epäsovivaksi freelancerille, jonka työ edellyttää luovaa, tuottavaa ja miellyttävää työympäristöä. (Rief 2016)

Neuberg antoi konseptin avoimeen käyttöön ja nykyään co-working on yhä kasvava trendi globaalisti.

Yhteisöllisen työtilan isänä pidetään kuitenkin Bernard DeKovenia, joka toi markkinoille täysin uudenlaisen, joustavan toimiston vuonna 1999. Aluksi co-working- idean ytimenä pidettiin ajatusta siitä, että eri alojen toimijat työskentelevät omien työtehtävien parissa yhteisessä tilassa. Seuraavina vuosina itsenäisiä co-working-tiloja alettiin avata ympäri maailmaa ja menestyksekkään yhteistoimintamallin perustaksi vakiintui keskittyminen samankaltaisten, itsenäisten ihmisten yhteistyöhön, jotka toimivat molempia osapuolia hyödyttävällä tavalla.

Co-working-tilojen edeltäjänä pidetään Berliinissä vuonna 1995 avattua C-Base -tilaa, jota ei vielä kutsuttu co-working-tilaksi mutta se yhdisti yhteistyöskentelymallille tyypilliset piirteet: samankaltaiset ihmiset, yhteisön tuki sekä tilassa järjestettävät tilaisuudet ja tapahtumat. (Johnson, B. & Gabor, N. 3, 2016.)

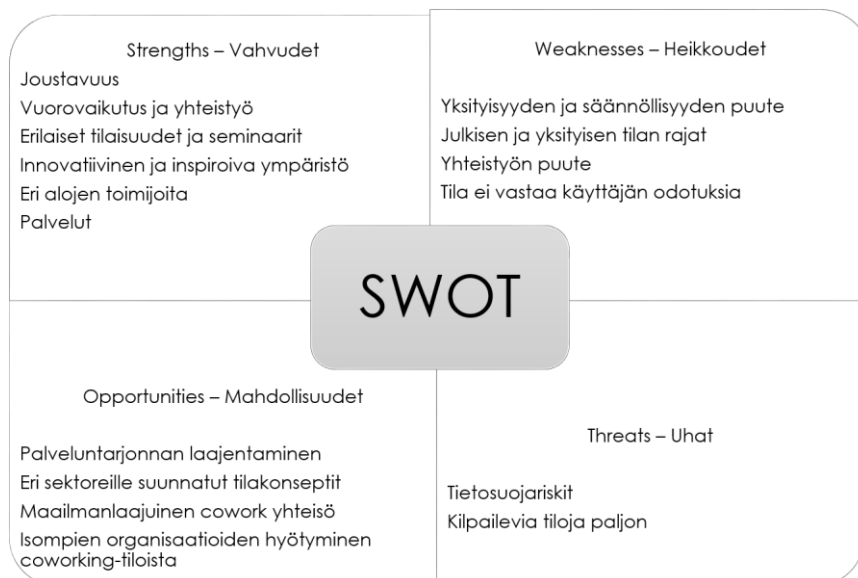
Suomessa ajatukset yhteisöllisistä tiloista, teknologiakeskuksista alkoivat viritä 1980-luvulla. Joensuun Tiedepuiston ensimmäinen strategia julkaistiin vuonna 1990. Sen tarkoituksena oli tutkimuksen ja koulutuksen kaupallistaminen sekä sen saaminen yritysmuotoon. Joensuun kaupungin lähtökohtana oli ollut pitkään koulutus ja sen kytkeminen yliopiston erityisalueisiin. Kaupungin toiveena olikin saada aikaan tiedepuisto, joka hyväksyttäisiin Teknologiakeskusten liiton TEKEL:n jäseneksi. Vaikka tiedepuiston toiminnan ympärillä oli epäilyksiä, se hyväksyttiin TEKEL:n jäseneksi ja sen ensimmäiset omat tilat kävivät nopeasti liian pieniksi. (Kumpulainen, 2007.)

Nykyisin Joensuun Tiedepuistoa on laajennettu useaan otteeseen ja se toimii verkosto osaamiskeskuksena. Tiedepuiston strategian mukaan se haluaa harjoittaa hyvää yhteistoimintaa, hyödyntää ja verkottaa eri osaamisaloja sekä yhdistää koulutuksen ja yrityselämän. Joensuun Tiedepuistoon on onnistuneesti haettu vaikutteita ulkomailta ja sen strategian mukaisesti se on onnistunut luomaan uutta toimintaympäristöön. (Kumpulainen, 2007.)

Suomen HP:n kehityskeskuksen, Mobile E-Services Bazaarin nähdään olevan myös tämänkaltaisen co-working-tilan edeltäjä. HP Basaarin perusti Peter Westerbacka vuonna 1999 ja vei Basaaria moneen maahan, kuten Singaporeen, Tokioon ja Palo Altoon (Nikulainen, 2006).

2.4 Co-working- toimitilakonseptin mahdollisuudet, haasteet ja vaikutukset

SWOT- analyysi on väline toimintaympäristön kokonaisvaltaiseen analysointiin. Lyhenne SWOT tulee englannin kielen sanoista Strengths (vahvuudet), Weaknesses (heikkoudet), Opportunities (mahdollisuudet) ja Threats (uhat). (Opetushallitus.) Vahvuudet, heikkoudet, mahdollisuudet ja uhat voidaan jakaa sisäisiin ja ulkoisiin tekijöihin. Vahvuudet ja heikkoudet ovat sisäisiä tekijöitä ja mahdollisuudet ja uhat ulkoisia (Kuvio 3).



Kuvio 3: SWOT-analyysi co-working-tilasta (Nenonen, 2012)

Co-working-tilojen vahvuuksia ovat esimerkiksi mahdollisuus valita kuhunkin työhön parhaiten sopiva työpiste tai työtila, jonka voi vuokrata käyttöön tarvittavaksi ajaksi. Co-working-tiloissa neliövuokrista on siirrytty käyttöoikeussopimukseen, mikä mahdollistaa käyttöoikeuden ostamisen samaan tapaan kuin kuntosaleilla (Meriläinen, U. 2017). Technopoliksen Tampereen aluejohtajan Henri Rantalaisen mukaan isommat yritykset voivat hyötyä co-working-tiloista vuokraamalla useita pieniä työpisteitä ympäri maata. Tilat tukevat liikkuvaa elämäntyyliä ja tarjoavat viihtyisän sekä inspiroivan työympäristön. (Meriläinen, U. 2017.)

Co-working-tilojen vahvuutena joustavuuden lisäksi on niiden helppous. Aloittelevan yrittäjän ei tarvitse huolehtia omista toimistokalusteista, vaan työtuolit- ja pöydät sekä monimuotoisten tilojen käyttö sisältyvät käyttöoikeussopimukseen. Lisäarvoa sopimukseen tuo siihen sisältyvät palvelut, kuten kopiointi, IT-tuki ja erilaiset yhteiset aktiviteetit.

Co-working-tiloissa mahdollisuuksia esimerkiksi palveluntarjonnan laajentaminen, mikä lisää mahdollisesti asiakasmäärää. Palveluiden merkitys on kasvanut myös toimitilojen tarjonnassa ja tällä kokonaisuudella voidaan vaikuttaa asiakaskokemukseen sekä yhteisöön sitoutumiseen. (Kaupungistuminen 2017.) Asiakaskokemukseen ja yhteisöön kuulumisen tunteeseen voidaan vaikuttaa monin eri tavoin, Allwork (2018) listasi vuoden 2017 parhaaksi todetut mukavuudet/palvelut co-working-tiloissa. Listaan kuului esimerkiksi yhteinen kahvitauko tai välipal hetki. Tämänkaltaiset mukavuudet luovat tilaan kulttuuria ja identiteettiä, ja saavat työntekijät sitoutumaan tilaan ja parantavat asiakaskokemusta.

Yhdessä tärkeimmäksi perusteeeksi yhteisöllisiin työtiloihin hakeutuvalle on noussut työyhteisöön kuuluminen. Digitalisaation myötä yrittäjien ja etätöläisten määrä on kasvanut, mutta työpaikan merkitys viihtyisänä ja yhteisöllisenä kohtaamispaikkana ei ole hävinnyt. (Sponda

2015.) Yrittäjät ja etätyöläiset kokevat saavansa enemmän irti erottamalla työ- ja vapaa-ajan toisistaan sekä haluavat kuulua työyhteisöön. Digitalisoituvan työnteon ja muuttuvien työelämän tarpeiden myötä helposti ja nopeasti saatavilla olevien työtilojen määrä on kasvanut. (Luukkonen, R. 2018.)

Co-working-markkina laajenee koko ajan. Hiljattain USA:lainen co-working-konsepti WeWork on arvioitu yrityksenä jopa arvokkaammaksi kuin Facebook (Kaupungistuminen 2017, 15). USA:sta lähtöisin oleva co-working-konsepti on levinnyt tehokkaasti ympäri maailmaa. Suomeen on vuodesta 2015 avattu useita co-working-tiloja ja lisää aukeaa vuonna 2018. Co-working-markkinan laajuutta ja asiakaskuntaa tarkastellaan paremmin kappaleessa 2.5.

Markkinoiden laajentamisen lisäksi yhteisöllisillä työtiloilla on mahdollisuuksia laajentaa palveluntarjontaa sekä kohdentaa konsepteja eri sektoreille. Jo nyt co-working-tiloissa tarjotaan esimerkiksi vastaanottoa ja postipalvelua. Palveluntarjontaa voisi laajentaa koskemaan laajemmin sihteeripalveluita, edustusta, promootiota ja suunnittelua. Nykyisin co-working-tiloissa työskentelee paljon tietotyöntekijöitä. Co-working-konseptilla voisi olla mahdollista laajentaa toimintaa eri sektoreille, joilla on esimerkiksi erityisiä tilallisia vaatimuksia. (Nenonen 2012.)

Co-working-tilat tarjoavat alustan organisaatioille ja startupeille hyötyä toisistaan; yritykset tarjoavat niiden jakelukanavat, markkina-alueen ja esimerkiksi niiden syvän tietotaidon ja startupin organisaatioiden strategian mukaista tulevaisuusajattelua. Co-working-tilat tarjoavat yrityksille myös säästöä 20-40% verrattuna tavallisen toimiston vuokraan. Tämä käy toteen etenkin silloin kun yritys haluaa laajentaa toimintaansa uudelle markkina-alueelle mahdollisimman nopeasti. Yrityksen ei tarvitse maksaa esimerkiksi vuokravakuutta, huonekaluja, siivousta eikä näin sitoudu näin korkeisiin kiinteisiin kustannuksiin tai sitoudu tilaan pitkäksi aikaa. (Hanney 2017.)

Nenonen (2012) näkee co-working-tiloissa myös monia heikkouksia ja uhkia. Co-working-tilaan voi kuka vain mennä vuokralle ja usein tilat ovat melko avoimia. Yksi suurimmista heikkouksista on yksityisyyden puute ja hankaluus rajata julkista ja yksityistä aluetta tiloissa. Riskinä tässä on, että esimerkiksi uudesta ideasta tai innovaatiosta kuulee joku ja kopioi sen omaksi ideakseen. Yhteistyö vieraiden yrittäjien kanssa ja kertominen omasta ideasta tekee siitä myös haavoittuvaisen.

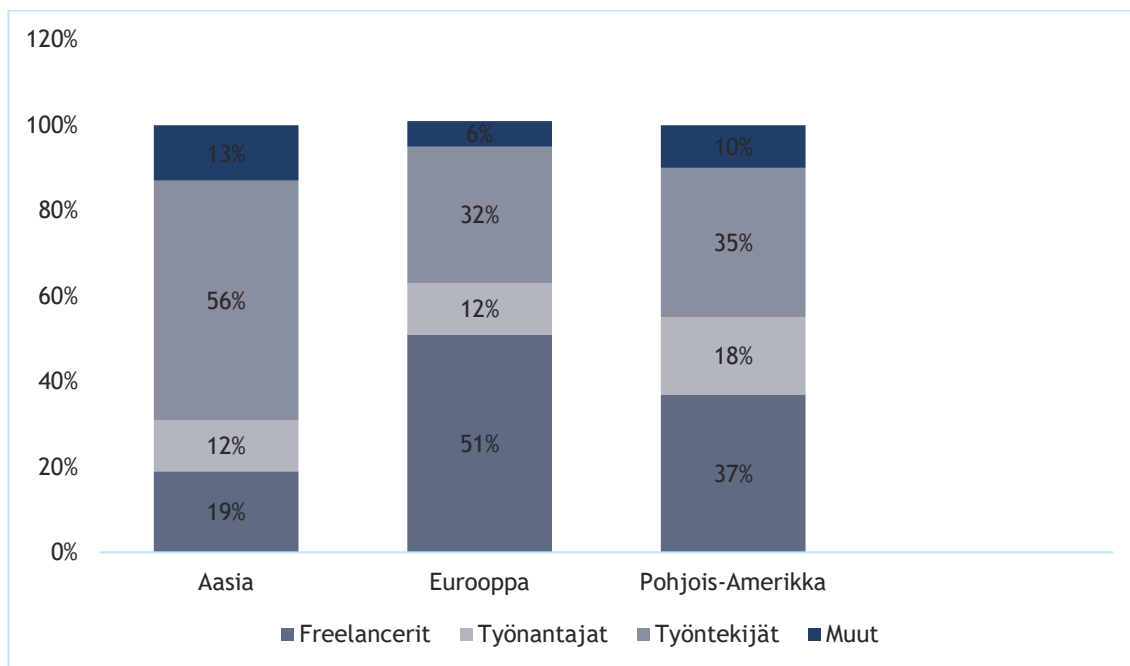
Heikkoudeksi voidaan myös mieltää yhteistyön puute. Jotkut käyttäjät eivät välttämättä jaa yhteisöllisyyden arvoja ja haluavat tehdä yksilöllistä työtä eikä tämä tue co-workingin perusajatusta. Suurin osa co-working-toimitiloista on myös suunniteltu ihmisille, jotka tarvitsevat työssään vain kannettavaa tietokonetta. Tila ei välttämättä vastaa käyttäjän odotuksia, se voi olla puutteellinen varustelutason tai tilakoon vuoksi. (Nenonen 2012)

Co-working-tilan ughiin lukeutuu tietosuoja ongelmat ja sen myötä herkat käyttäjät luottamukseen ja turvallisuuteen liittyen (Nenonen 2012). Co-working-tiloissa on käytössä avoin WLAN- verkko, jonka riskinä on, että sitä kautta voi päästä käsiksi käyttäjien tietokoneille. Teknologian kehittymisen myötä työskentely on mahdollista missä tahansa pienellä kustannuksella tai ilmaiseksi. Co-working-tilojen kilpailijoiksi lasketaan kahvilat, koti ja kaikki, jotka tarjoavat langattoman nettiyhteyden. Co-working-tilan heikkoudeksi voidaan lukea myös säännöllisyyden puute, kun toimisto ei ole oma töihin menemisen positiivinen pakote madaltuu. (Nenonen, 2012.)

2.5 Co-working-markkina ja asiakaskunta

Deskmag (2017) kerää vuosittain Co-working-tiloissa työskentelevistä ihmisistä tilastotietoja, jotta tilat vastaisivat paremmin asiakaskunnan tarpeita. Global Co-working Survey tutkimuksella kerätään tietoa esimerkiksi co-working-tiloissa työskentelevien ikä- ja sukupuoli jakaumasta, siviilisäädystä, lasten määrästä, koulutuksesta sekä tulotasoa suhteessa elinkustannuksiin. Yhteistyöskentelytiloissa työskentelevistä noin 45% oli naisia ja 55% miehiä. Naisten määrä on noussut huomattavasti vuodesta 2012 ja näin tasoittanut sukupuolijakaumaa. Deskmagin vuoden 2017 tutkimukseen vastanneiden keski-ikä oli tasan 37 vuotta, mediaanin ollessa 35 vuotta. Suurin osa tiloissa työskentelevistä on alle 40-vuotiaita.

Deskmagin tutkimuksessa selvitettiin myös vastaajien ammatillinen status, joka osoittaa selkeän eron co-working-tiloissa työskentelevistä maanosien välillä. Kysymykseen oli neljä vastausvaihtoehtoa, freelancerit, työntekijät, työnantajat tai muut. Euroopassa ja Pohjois-Amerikassa co-working-tiloissa työskenteli vuonna 2017 eniten freelancereita, kun taas Aasiassa suurin osa (56%) oli yritysten työntekijöitä (kuvio 4). Co-working-tilojen asiakaskunnan on enustettu muuttuvan enemmän tähän suuntaan, että yritykset alkavat vuokraamaan toimistotilaa työntekijöilleen co-working-tiloista. Yrityksille co-working-tilojen vuokraaminen voi olla väliaikaista ja helpompi ratkaisu kuin kiinteän vuokratilan vuokraaminen pitkällä vuokrasopimuksella yrityksen muuttuviin tarpeisiin.



Kuvio 4: Co-working-tilojen käyttäjien jakautuminen ammatillisen statuksen mukaan (Deskmag 2017).

Co-working on globaali ilmiö ja se jatkaa kasvuaan tutkimusten mukaan entisestään tulevina vuosina. Deskmagin (2017) raportin ero edellisiin vuosiin on se, että yhä useammat keski- ja suurten yritysten työntekijöistä ovat halukkaita työskentelemään näissä tiloissa. Globaalisti lähes 1.2 miljoonaa ihmistä työskentelee yhteisöllisissä työtiloissa ja maailmanlaajuisesti tiloja on noin 14 000. Vuodesta 2015 co-working-tilojen määrä on noussut keskimäärin noin 16.1% vuosivauhtia. Yhteisöllisissä työtiloissa työskentelevien määrä puolestaan nousee 24,2% vuosivauhtia GCUC:n (2017) tutkimuksen mukaan. Kiristyvän markkinan myötä pienimmät tilat tulevat tippumaan pois ja suuremmat noin 130 työntekijät tilat tulevat valtaamaan globaalia markkinaa. (Deskmag 2017.)

Maailman suurimpiin co-working-ketjuihin kuuluvat Wework, Regus ja Impact Hub. Wework on USA:sta lähtöisin oleva yhteisöllisten työtilojen tarjoaja, joka on perustettu vuonna 2010. Toimintavuosiensa aikana Wework on avannut noin 289 toimitilaa 59 kaupungissa ympäri maailmaa (WeWork). WeWork on onnistunut erottautumaan kiinteistösektorilla ja sen markkina-arvo on nykyään noin 15 miljoonaa euroa. Regus puolestaan on ehkä jopa tunnetumpi ja sillä on 3000 toimitilakohdetta yli 120 eri maassa silti se on markkina-arvoltaan noin 2 miljoonan euron luokkaa. Ero selittyy WeWorkin ympärille muodostuneella vuorovaikutteisella co-working-trendillä, jossa tilan käyttäjät hyötyvät myös konseptiin kuuluvista palveluista ja eduista. (MatchOffice 2017.)

WeWorkin vuoden 2018 tavoitteita ovat toiminnan laajentaminen Aasian maissa sekä suurempien organisaatioiden saaminen käyttäjiksi, jo nyt WeWork on tehnyt sopimuksia suurempien

yrittäjien kanssa. Vuonna 2018 WeWork tulee laajentamaan toimintaansa etenkin Aasian maissa, jossa co-working-trendi on nyt kovasti kasvussa. Sillä on tavoitteena avata 10-12 uutta co-working-tilaa Japaniin vuonna 2018 (Alpeyev, P. & Kuwako, K. 2018) Seuraavan viiden vuoden aikana APAC -maiden (Intia, Kiina ja Tyynenmeren alue) co-working-markkinan ennustetaan yhä kasvavan ja painopiste USA:n markkinoilta siirtyy entistä vahvemmin Kiinaan. (Gcuc 2018) Kiina on luonut myös oman versionsa USA:n co-working-jätistä WeWorkistä. Kiinan oman coworkig -tilan nimi on WE+:n, jolla 27 toimitilaa ympäri Kiinaa ja yksi Helsingin Ruoholahdessa, vanhassa Kaapelitehtaan rakennuksessa. Ruoholahden WE+:n ajatuksena on toimia porttina Suomen ja Kiinan välisen yhteistyön alustana. (WE+ 2017)

Suomen Co-working-markkina on vielä melko pienessä mittakaavassa verrattuna muuhun Eurooppaan ja pohjoismaihin. Locuksen haastattelussa MatchOfficen toimitusjohtaja Jakob Dalhoff näkee kuitenkin, että Suomen toimistohotellien ja co-working-tilojen suosio tulee kasvamaan tulevinä vuosina ja seuraamaan muiden Pohjoismaiden kehitystä (Locus 2017). Toimijoita on arviolta kuitenkin satoja, tarkkaa tilastollista lukumäärää ei Suomen markkinasta ole saatavilla.

Suomessa luonnollisesti eniten yhteisöllisten työtilojen tarjoajia on pääkaupunkiseudulla, jossa Trajkovskan (2017) artikkelissa kymmenen parhaan joukkoon ovat päässeet Helsinki Think Company, Microsoft Flux, Spondan MOW, Technopoliksen UMA, Reguksen Spaces, Minimum Viable Office (MVO), Maria 01, Quja ja StartUp Sauna.

Helsinki Think Company on Helsingin kaupungin ja yliopiston maksuton tilakonsepti, joka tarjoaa yhteistyöskentelytiloja Helsingin keskustassa, Viikissä ja Meilahdessa. Helsinki Think Company järjestää lukuisia verkostoitumistapahtumia -ja tilaisuuksia ympäri vuoden. (Helsinki Think Company 2018)

Microsoft Flux puolestaan tarjoaa avoimen ja maksuttoman yhteisöllisen työtilan kaikille startupeista, sovelluskehityksestä ja teknologiasta kiinnostuneille. Microsoft Fluxilla on yksi toimipiste Helsingin keskustassa Korkeavuorenkadulla. Co-working-tilan tarjoamisella Microsoft haluaa tukea uusien innovaatioiden syntyä ja liiketoiminnan kehittämistä. (Microsoft 2016)

Spondan palkittuun Mothership Of Work ”MOW” co-working-konseptiin kuuluu kaksi tilaa, Punavuoreessa ja Ruoholahdessa. Spondan ensimmäinen co-working-tila Mothership avattiin vuonna 2016 Punavuoreen, jossa on kuusi kerrosta ja 2242 neliötä sekä alakerrassa avoin ravintola ja kahvio. Tilaan mahtuu noin 300 työntekijää. Toinen MOW co-working-tila Stargate on Länsiväylän päässä, Helsingin Ruoholahdessa, joka avattiin kovan suosion vuoksi elokuussa 2017 ja se tarjoaa tilaa myös 300 työntekijälle. Kolmas tila, MOW Supernova avataan elokuussa 2018 Tampereelle. MOW:n yhteisöllisten työtilojen ympärille on muodostunut tiivis kulttuuri. MOW järjestää käyttäjilleen paljon erilaisia tapahtumia yhteisistä aamulenkeistä ja yogatunneista erilaisiin afterwork -tilaisuuksiin. (MOW)

Technopoliksen UMA co-working-tiloja on Suomessa monella paikkakunnalla; Helsingissä, Espoossa, Vantaalla, Tampereella, Jyväskylässä, Kuopiossa ja Oulussa. UMA -työtiloja on viidessä maassa ja yhdellä jäsenmaksulla saa käyttöön kaikki UMA -työtilat. UMA keskittyy tarjoamaan yrityksille ja työntekijöille kattavan työtilojen verkoston ja vapauden valita kulloiseenkin tarpeeseen parhaiten sopivat työympäristöt. (UMA.)

Minimum Viable Office (MVO) keskittyy etenkin startup -yrityksiin ja sillä on yksi co-working-tila keskellä Helsingin keskustaa. MVO:n hinnoittelu on pidetty selkeänä ja jokaiselle käyttäjälle tarjotaan työpöytä, netti ja kokoushuoneiden käyttö kahdensadan euron kuukausihintaan. Maria 01, Quja ja Startup Sauna ovat myös etenkin startup yrityksille suunnattuja yhteisöllisiä työtiloja Helsingissä. Esimerkiksi startup Saunan 1500 neliön vanha tehdashalli on avoin kaikille, eikä jäsenyyttä tarvita osallistuakseen sen toimintaan. Startup Saunan perimmäisenä tarkoituksena on toimia startup -kiihdyttämönä tarjoten lukuisia vuosittaisia tapahtumia erilaisista pitchaus kilpailuista BBQ -iltoihin. (Startup Sauna.)

Reguksen Spaces avautui tammikuussa 2018 Helsingin Postitaloon. Regus Spaces on toimistohotelli ja siellä on myös yhteisöllinen työtila, josta voi vuokrata pöydän jaetusta työympäristöstä ja paikat täytetään saapumisjärjestyksessä. Spaces tarjoaa valmiiksi kalustetut toimitot, internet-yhteyden sekä vastaanottopalvelut. Saatavilla on myös kokoushuoneita ja virtuaalitoimistoja lisämaksusta. (Regus Spaces)

Muualla Suomessa, etenkin suuremmissa kaupungeissa kuten Tampereella ja Turussa on myös jonkin verran co-working-tiloja. Tampereella toimii Varman VarmaWorks yhteisöllinen työtila Finlaysonin alueella Tampereen keskustassa, jossa voi valita työpisteen yhteiseltä työskentelyalueelta, vakiotyöpisteen yhteiseltä työskentelyalueelta tai tiimityöskentelytiloja erikokoisille tiimeille. (VarmaWorks) Turussa toimii esimerkiksi Werstas Turku, joka on Teknologia-kiinteistöjen kehittämä palvelu- ja toimitilakokonaisuus. (Werstas Turku) Myös Joensuussa toimii Network Oasis, joka on osa Joensuun Tiedepuistoa. Network Oasis toimii koko suuren kampusalueen yhteisenä co-working-tilana sekä yritys- ja pelihautomona. (Joensuun Tiedepuisto)

Liitteenä kolme on taulukko, johon on listattu yllä mainittuja Suomen co-working-tiloja.

2.6 Tilakustannukset, tilatehokkuus ja käyttöaste

Kiinteistöliiketoiminnassa ollaan yhä enemmän kiinnostuneita energia- ja ekotehokkaiden tilojen merkityksestä, sillä jokainen neliö kuormittaa ympäristöä ja nostaa tilakustannuksia. Monitilaratkaisuissa pyritäänkin vaikuttamaan tilojen neliömäärän tarpeeseen käyttöasteen sekä tilatehokkuuden avulla. Vastuullisen organisaation työympäristössä on vain sellaisia tiloja, joita sen toiminta todella tarvitsee. Yritykselle sopivin tilaratkaisu voidaan löytää tarkastele-

malla sen toiminnan tarpeita tai arvioida tarvittavaa tilamäärää tilatehokkuuden ja käyttöasteen avulla. Tilatehokkuuslukujen laskeminen on helpointa suorittaa yrityksissä, jotka käyttävät toimistotiloja. (Haapamäki, Nenonen, Virtanen 2011, 34.)

Tekesin julkaisussa Haapamäki ym. (2011, 34-35) määrittelevät tilankäytön tehokkuuden ja käyttöasteen. Tilankäytön tehokkuudella tarkoitetaan neliömäärää, joka yrityksessä on varattu henkilöä kohden. Käyttöasteella puolestaan sitä aikaa, jonka tila on työpäivästä käytössä eli varattu. Tilankäyttöä voidaan tehostaa lisäämällä yhteiskäyttöä, ja harvemmin käytetyt tilat ja palvelut on parempi vuokrata muualta. Yrityksen olisi hyvä ennen tilauudistusta miettiä, miten olemassa olevia tiloja voitaisiin hyödyntää paremmin.

3 Työympäristöjen muutos

Työympäristöjen muutosta ohjaavat tieto- ja viestintäteknologioiden kehitys, tietotyö, kestävä kehitys, kustannustehokkuus, monikäyttöisyys sekä käyttäjälähtöisyys (Haapamäki, Nenonen 2011, 6). Ajasta ja paikasta riippumaton työ on lisääntynyt, eikä tietotyön tekeminen ole sidottu yhteen paikkaan. Etätyö, monipaikkainen ja liikkuva sekä hajautettu yhteistyö mahdollistuu fyysisen työpaikan ulkopuolella yhteyksien ja mobiilien laitteiden avulla. (Haapamäki, Nenonen 2011, 13.)

Teknologian kehityksen myötä työntekijöiden valinnanvapaus työtilojen suhteen on kasvanut ja korostanut tilaratkaisujen tärkeyttä entisestään. Organisaation päätoimipiste on muuttunut vain yhdeksi työnteon monista paikoista ja riisunut hierarkian organisaatioiden työtiloja koskevan toimintakulttuurin ympäriltä. Enää henkilökohtainen toimistohuone tai kiinteä työpiste eivät määritä henkilön statusta organisaatiossa, vaan avokonttorit ja hierarkiaa esiintuovat tilat väistyvät monimuotoisten ja joustavien ratkaisujen tieltä. (Haapamäki, Nenonen 2011, 11.)

Nykyajan tietotyöntekijälle tärkeimmät työvälineet ovat mobiilit laitteet ja internetyhteys. Ne mahdollistavat yhteydenpidon ja tavoitettavuuden ajasta ja paikasta riippumatta. Tietotyö voidaan määritellä työksi, joka sisältää suuren tietomäärän käsittelyä, tieto- ja viestintäteknologian käyttöä, ongelmanratkaisukykyä, ei rutinoitunutta työtä, lisääntynyttä autonomiaa työskentelyssä sekä yhteistyötä. (Virtaneva 2014, 2.)

Monipaikkaisen työn ja etätyön tullessa osaksi organisaatioiden arkipäivää johtamisen kulmakiviä ovat luottamus ja ihmisten johtaminen asioiden sijaan. Etätyöhön halutaan myös kannustaa, koska toimitiloissa toivotaan kustannussäästöjä. Ajasta ja paikasta riippumattoman työn lisääntyessä on siirrytty ajatteluun, jossa tulosta synnyttävä työ on arvokasta eikä työpaikalla vietettyjen tuntien määrä. Monipaikkaisen työ lisää työntekijöiden itsenäisyyttä ja vastuunottoa töistä ja asettaa myös johdolle tiettyjä haasteita. (Vilkman 2016.)

Co-working-tilojen ja muiden joustavien vaihtoehtoisten työtilojen nopeaa kasvua voidaan selittää teknologian, talouden ja työtapojen muutoksilla, jotka ovat muuttaneet organisaatioiden tapoja sekä kiinteistöomaisuuden hallintaa. CBRE:n ”The Flexible Revolution” julkaisussa todetaan, että joustavat toimistoratkaisut ovat täällä muutostekijöiden myötä pysyäkseen. (6, 2017) Kuviossa 5 on esitelty CBRE:n julkaisun pohjalta joustavan kiinteistömarkkinan muutosajurit, joita ovat teknologinen evoluutio, muutokset käyttäytymisessä sekä talouden ajurit.

Teknologinen evoluutio	Muutokset käyttäytymisessä	Talouden ajurit
<ul style="list-style-type: none"> • Yhteisöllisyyden koreistuminen • On-demand sovellukset • Digitaalisuus ja liikkuva työ, joustavat ratkaisut 	<ul style="list-style-type: none"> • Organisaatiot seuraavat start-up yrityksiä • Työpaikka joustavuus: uusien osaajien houkuttelu ja huipusta kiinni pitäminen • Portfolio ketteryys: kustannussäästöt joustavuuden kautta 	<ul style="list-style-type: none"> • PK- yritysten kasvu • Yrittäjyys ja itsensä työllistäminen • Tietotyön toimialojen nopea kasvu

Kuvio 5: Joustavan kiinteistömarkkinan muutosajurit (CBRE Limited 2017)

3.1 Teknologinen evoluutio

Teknologinen evoluutio on uusien työtapojen mahdollistaja ja yksi syistä joustavien työtilojen syntyyn. Nopean nettiyhteyden, älypuhelimien ja muiden mobiililaitteiden myötä ihmisten yhteydenpito ja pääsy henkilökohtaisiin, sosiaalisiin ja yritystietoihin on helppoa missä ja milloin vain. Joustavien toimistotyyppien kasvu eri puolilla maailmaa voidaan nähdä tuloksena uusista työn teon tavoista. (CBRE 2017)

Digitalisaatio on muuttanut yhteiskuntaa, yrityksiä ja työelämää sekä tuotannon ja palvelujen rakenteita kaikkialla. Globalisaatio on toiminut rajoja rikkovalta tavalla, eikä enää ole kansallisia eikä maanosien välisiä rajoja. Globaalin toimintaympäristön on mullistanut digitalisaatio, joka mahdollistaa ajasta ja paikasta riippumattoman työn. Globalisaatio, digitalisaatio, robotiikka ja internetin kehitys muovaavat työtä, bisnestä ja maailmantaloutta.

Digitalisaatio haastaa koko yhteiskunnan muutokseen, siinä on valtavasti potentiaalia. Uusi teknologia lisää aineellista hyvinvointia maailmanlaajuisesti, mutta vaarana on, että hyödyt jakautuvat maiden kesken hyvin epätasaisesti. Teknologia kehittyy nopeaa vauhtia ja organisaatioiden on jatkuvasti kehitettävä itseään ja henkilöstöään sekä otettava reippaasti käyttöön erilaisia digitalisaation synnyttämiä palveluita. (Mäenpää 2016, 6.)

Digitalisoituneessa ja globaalissa markkinassa jako vientiyritysten ja kotimarkkinan välillä häviää. Uusi teknologia tarjoaa periaatteessa jokaisella mahdollisuuden viedä ja tuoda omia tuotteitaan ja palveluitaan. Globaaleille markkinoille pääsy on helpompaa kuin koskaan mutta menestyminen siellä on yhä vaativampaa. Maailmantalous perustuu yhä enemmän tekoälyyn,

alustoihin ja dataan, mistä hyvinä esimerkkeinä toimivat näitä elementtejä hyödyntävät yritysjäät, kuten Google, Amazon ja Airbnb. (Mäenpää 2016, 7.)

3.2 Muutokset taloudessa

Maailmanlaajuisten finanssikriisien jälkeen yksi merkittävimmistä muutoksista on ollut työllisyyden lisääntynyt asema uudessa taloudessa tietointensiivisessä taloudessa. Yrittäjyys, itsensä työllistäminen sekä pienet ja keskisuuret yritykset ovat lisääntyneet huomattavasti kaikkialla Euroopassa. (CBRE, 2017.)

Syy miksi co-working-tilat ovat saaneet suuren suosion näiden toimijoiden keskuudessa selittyy sillä, että yleensä heillä ei ole pääsyä perinteiseen toimistokantaan joihin suuremmilla organisaatioilla on. Lyhyet ja joustavat vuokrasopimukset houkuttelevat pienyrityksiä, koska ne tarjoavat vapauden laajentaa tai supistaa toimintaa lyhyellä varoitusajalla. Suuremmat yritykset ovat alkaneet myös kiinnostua co-working-tiloista niistä saadun lisäarvon, uusien innovaatioiden sekä joustavuuden vuoksi. (CBRE, 2017.) Markkina muuttuu koko ajan myös entistä asiakaslähtöisempään suuntaan, kun toimitiloja tarjotaan palveluna ja joustavuus tarjoaa yrityksille uusia mahdollisuuksia.

3.3 Käyttäjätarpeiden ja kysynnän muuttuminen

Startup-yrityksiä pidetään ketterinä edelläkävijöinä työympäristöratkaisuisissa, joita suuremmat organisaatiot seuraavat perässä (CBRE, 2017). Uusien innovaatioiden ja yritysten tulevaisuuden tuottavuuteen liittyvien asioiden lisäksi yritykset ovat kiinnostuneita joustavista toimistoratkaisuista. Joustavia toimistoja pidetään kustannusvähennyksen ja ketteryyden mahdollistajina kiinteistösalkussa. (CBRE, 2017) Organisaation ketteryys ja jatkuva uudistuminen korostuvat yhä nopeammin muuttuvien asiakastarpeiden maailmassa. Sitoutumisajat tulevat lyhenemään niin työsuhteissa-, tila- ja palvelusopimuksissakin. (RAKLI, 2017.)

4 Organisaationäkökulma työympäristömuutokseen

Työympäristöjen muutosta muokkaavat monet asiat, kuten edellisessäkin kappaleessa todettiin. Teknologia, talous, yhteiskunnalliset muutokset ja ihanteet, kaikki vaikuttavat työympäristöjen kehitykseen. Kiinteiden koppikonttoreiden aikakausi kukoisti 1970-80-luvulla ja vaalittiin yksilön keskittymistarvetta. Laman vuoksi 1990-luvulla tilankäyttöä tehostettiin ja työntekijät keskitettiin samaan tilaan, avokonttoriin. Yhteisöllisyyden merkitys alkoi korostua 2000-luvulla ja pikkuhiljaa työpisteen ja yksilön kiinteä suhde alkoi murtua ja monitilaympäristöt nostivat päätään. (Ripatti-Jokela, 2017.)

Työympäristömuutoksissa ja uudelleensijoittumisessa voidaan nähdä riski mutta myös mahdollisuus. Parhaaseen lopputulokseen päästään hyvällä muutosjohtamisella, haasteiden tiedostamisella sekä sillä, että työntekijöitä kohdellaan yksilöinä. Työympäristön tehokkuutta voidaan

mitata esimerkiksi Leesman-indeksin avulla. Se antaa riippumatonta tietoa siitä, miten hyvin työympäristö tukee työntekijöiden tuottavuutta.

4.1 Työympäristömuutos organisaatiossa

Organisaatioiden elinkaaren aikana uudelleensijoittumisprosessi on merkittävä tapahtuma, sillä toimitila- ja sijaintivalinnassa organisaatiot määrittävät tulevaisuuden toimintaympäristönsä. Onnistuneeseen uudelleensijoittumiseen vaikuttavat useat tekijät, kuten prosessin johtaminen, prosessin yksilöllisyys sekä muutoksen kokevat työntekijät. (Rothe 2015, 4-5.)

Työympäristömuutoksissa prosessia on tarkasteltava sekä organisaatio- että yksilötasolla. Organisaation kannalta uudelleensijoittuminen tarjoaa mahdollisuuden uudistumiseen mutta on samalla myös riski. Sijainti- ja toimitilavalinnat sekä heikko johtaminen voivat vaikuttaa työntekijöiden tyytyväisyyteen, tuottavuuteen ja liiketoiminnan tavoitteiden saavuttamiseen. (Rothe, 2015.)

Aikaisemmissa tutkimuksissa on pitkälti keskitytty tarkastelemaan suhdetta uudelleensijoittumisprosessin lähtö- ja lopputilanteen välillä -eikä siihen mitä organisaation sisällä tapahtuu prosessin aikana. (Rothe 2015, 3) Rothen työ osoittaa, että kaikki organisaatioiden uudelleensijoittumisprosessit ovat uniikkeja, vaikka ne kävisivät läpi samanlaisen muutoksen. Organisaatiot kohtaavat erilaisia haasteita prosessin aikana. Tyypillisesti haasteet liittyvät Rothen (2015, 25) mukaan prosessin johtamiseen, tiedon puutteeseen uudelleensijoittumisesta sekä muutosjohtajuuteen.

Työpaikan ja sijainnin muutos sekä prosessi, kaikki edistävät työntekijöiden kokemusta uudelleensijoittamisesta. Tämä viittaa siihen, että onnistuneiden tulosten saavuttamiseksi muutosjohtajien on keskityttävä sekä sijaintiin että työpaikan muutoksiin. Tutkimuksessa kävi myös ilmi, että vaikka saman organisaation työntekijät teoriassa joutuvat alttiiksi samanlaiselle prosessille, he saattavat kokea ja nähdä asiat eri tavoin. Työntekijöitä ei pidä siis käsitellä yhtenä muutoksen kohteena vaan erillisinä yksilöinä, jotka kokevat muutoksen. (Rothe 2015, 25)

4.2 Leesman-Indeksi työympäristökehittämisessä

Leesman-indeksi on työpaikan tehokkuuden mittaaaja. Kvalitatiivisten ja kvantitatiivisten auditointipalvelujen avulla se tarjoaa tietoa siitä, miten hyvin työympäristö tukee työntekijöiden tuottavuutta. Leesman-indeksi on ensimmäinen yhdenmukaistettu ja täysin riippumaton työkalu työpaikan tehokkuuden mittaamiseen. Leesman on täysin anonymi kysely ja sen avulla voidaan kerätä kiinteistönkäyttäjiltä täsmällisiä tyytyväisyydestietoja, joiden pohjalta on hyvä lähteä toteuttamaan työympäristömuutoksia.

Käytännössä Leesman on verkkokysely, jossa kerätään työntekijöiden palautetta siitä, miten työympäristö tukee työtä. Yhden kyselyn suorittaminen maksaa 9500€ enintään viidessä rakennuksessa vastaajien määrästä riippumatta. Hyvä työympäristö mahdollistaa keskittymisen, luo tilaa sosiaalisen vuorovaikutukseen ja tiimityöhön sekä sisältää oikeat varusteet, lämpötilan sekä esimerkiksi sisäilman. (Leesman 2013.)

5 Opinnäytetyön menetelmät ja tutkimuksen kulku

Opinnäytetyön tutkimusosio muodostuu RAKLIN Työympäristöjohtaminen-teemaverkoston Kick Off -tilaisuudessa pidetystä paneelikeskustelusta sekä teemahaastattelusta. Tutkimusosiossa pyritään vastaamaan ensimmäiseen ja toiseen tutkimuskysymykseen koskien organisaatioiden näkemyksiä co-working-tiloista ja Suomen co-working-markkinasta.

Tutkimus on kvalitatiivinen eli laadullinen, koska se on aineistolähtöinen ja pyrkii tarkastelemaan merkityksiä sekä subjektiivisia kokemuksia. Laadullisen sisällönanalyysin toteuttaminen aineistolähtöisesti eli induktiivisesti on perusteltua, koska tavoitteena oli kartoittaa käyttäjien kokemuksia. (Hirsjärvi, Remes & Sajavaara 2009, 164.)

5.1 Aineistonkeruun ja analysoinnin vaiheet

Kuvio 6 kuvaa opinnäytetyön viittä vaihetta, joiden avulla pyrittiin muodostamaan arvio Suomen co-working-markkinasta. Tutkimus eteni monimenetelmällisesti niin, että aineistona käytettiin asiantuntijoiden paneelikeskustelua ja co-working-toimijoiden haastattelua. Paneelikeskustelun ja teemahaastattelun aineisto analysoitiin sisällönanalyysillä, jonka perusteella muodostettiin tulokset ja johtopäätökset Suomen co-working-markkinasta sekä sen kehityssuunnasta.



Kuvio 6: Opinnäytetyön aineistonkeruun ja analysoinnin vaiheet

5.2 Paneelikeskustelu

Tietotyön suorituskky ja strateginen työympäristöjohtaminen -RAKLIn Työympäristöjohtamisen-teemaverkoston Kick Off -tilaisuus pidettiin 22.11.2017 Spondan Mothership of Work -tilassa Helsingin Ruoholahdessa. Paneelikeskustelun teemana oli tärkeimmät mittarit strategisen työympäristöjohtamisen kannalta sekä co-working-tilojen rooli ja lisäarvo organisaatioille. Paneelikeskusteluun osallistui neljä toimitila asiantuntijaa eri organisaatioista; Ray Lindberg CBRE:ltä, Jari Salo Elisalta, Heljä Franssila Senaatti-kiinteistöiltä sekä Renja Virtanen nykyisin Von Weissenberg Nordeasta. Paneelikeskustelu oli kaksiosainen, ensimmäinen osio käsitteli tietotyön suorituskkyä ja strategisesta työympäristöjohtamista ja toinen co-working-tiloja. Tässä opinnäytetyössä analysoidaan osallistujien näkemyksiä co-working-tiloja koskevista kysymyksistä.

Paneelikeskustelun ideana on jakaa tietoa ja etsiä ratkaisuja ajankohtaisiin ongelmiin. Paneelikeskustelun liitin osaksi opinnäytetyön tutkimusosiota, koska olin mukana suunnittelemassa sen runkoa ja se antaa hyvin vastauksia tämän työn tutkimuskysymyksiin. Paneelikeskustelun aineisto videokuvattiin, litteroitiin ja analysoitiin sisällönanalyysiä käyttäen. (Saaranen-Kauppinen & Puusniekka 2006).

5.3 Co-working-tilantarjoajien haastattelu

Toisena aineistonkeruumenetelmänä käytettiin co-working-tilojen parissa työskentelevien alan ammattilaisten haastattelua. Haastattelumenetelmäksi valittiin puolistrukturoitu teema-haastattelu. Teemahaastatteluun on valittu tutkimuksen kannalta olennaisia, opinnäytetyön teorian pohjalta muodostuvia teemoja, joista keskustellaan ja pyritään saamaan vastauksia tutkimuskysymyksiin (Hirsjärvi & Hurme 2004, 48). Teemahaastattelu etenee siis ennalta päätettyjen teemojen sekä tarkentavien kysymysten varassa. (Sarajärvi & Tuomi 2018, 87; Hirsjärvi & Hurme 2004, 48) Teemoiksi haastatteluun valittiin co-working-markkina, organisaatiot ja co-working sekä käyttäjäprofiilit co-working-tiloissa (Liite 1).

Haastattelu tutkimusmenetelmänä mahdollistaa uusia näkökulmia avaavan aineistonkeruun kehittämiskohteen ollessa vähän tutkittu. (Ojasalo, Moilanen & Ritalahti 2014, 106) Haastattelun avulla pyrittiinkin saamaan kuvailevaa ja syvällistä tietoa tilantarjoajien kokemuksista ja Suomen co-working-markkinasta.

Opinnäytetyöhön haastateltiin seitsemää Suomen co-working-tilantarjoajaa. Teemahaastattelut toteutettiin puhelimitse ja keskimäärin yksi haastattelu kesti noin 20 minuuttia. Haastateltaville lähetettiin teemahaastattelunrunko etukäteen sähköpostitse, jotta he olivat tietoisia haastattelussa keskusteltavista teemoista ja mahdollisimman kattavan aineiston saamiseksi. Haastattelun nauhoitettiin ja litteroitiin heti haastattelun jälkeen. Taulukossa 1 on lyhyesti kerrottu jokaisesta teemahaastatteluun osallistuneesta haastateltavasta.

Haastateltava	Taustatiedot
Hanna Olkanen	Hanna Olkanen Reguksen Management Finlandin aluepäällikkö. Hän onloittanut toimistohotellibisneksessä vuonna 2012. Regus Spaces Co-working-tila avattiin Helsingin Postitaloon 1/2018.
Kustaa Valtonen ja Peter Werterbacka	Kustaa Valtonen ja Peter Westerbacka avasivat Kiinan suurimman co-working-operaattori WE+:n Euroopan ensimmäisen co-working-tilan Helsingin Kaapelitehtaalle vuoden 2017 alussa. We+ toimii kiinalaisten porttina Eurooppaan ja vastavuoroisesti suomalaisille yrityksille ponnahduslautana Kiinaan (Kustaa Valtonen).
Ola Sundell	Toiminut co-workingin parissa vuodesta 2012 ja on HUB13 -yrityksen perustaja ja toimitusjohtaja sekä toimistojen Airbnb -kokeilun johtaja.
Ray Lindberg	Ray Lindberg CBRE Finlandin vanhempi johtaja. Lindberg perusti vuonna 2012 Kontoret -co-working tilan ensimmäisten joukossa ja vuonna 2016 BCPapula ja Kontoret yhdistyivät Work&Meet nimiseksi tilantarjoajaksi. Work&Meet -tilassa yhdistyvät kokoustilat, työtilat ja co-working tilat Helsingin ydinkeskustassa.
Reetta Ripatti-Jokela	Reetta Ripatti-Jokela, joka toimii Senaatin työympäristöyksikön päällikkönä ja on mukana perustamassa valtionhallinnon yhteistä Työ 2.0 -hanketta sekä mukana Senaatin co-working-tila Sesamin toiminnassa.
Miia Lasaroff	Miia Lasaroff on toiminut Spondan Business Unit Managerina vuodesta 2017 ja vastaa Mothership of Work co-working-tilojen liiketoiminnasta sekä konseptin ja toiminnanlaajentamisesta.

Taulukko 1: Teemahaastattelun haastateltavat

Puolistrukturoidun teemahaastattelun tuloksia analysoitiin aineistolähtöisen laadullisen eli induktiivisen aineiston analyysillä. Induktiivinen aineistonanalyysi on kolmivaiheinen prosessi, joka sisältää aineiston redusoinnin eli pelkistämisen, aineiston klusteroinnin eli ryhmittelyn ja abstrahoinnin eli teoreettisten käsitteiden luomisen. (Sarajärvi & Tuomi 2018, 122.) Taulukossa 1 luokiteltiin haastateltavien vastauksia koskien co-working-tilan käsitettä. Kokoavaksi ilmiöksi muodostui joustava, yhteisöllinen työympäristö erilaisiin tarpeisiin.

Alaluokat	Pääluokat	Kokoava ilmiö
Yhteisöllinen jaettu työtila Yhteisöllä ja yhteisöllisyydellä arvo	Yhteisöllinen, jaettu työtila	
Tilan kaupallistaminen Joustavaa toimitilaa	Kaupallistettua, joustavaa toimitilaa	Joustava, yhteisöllinen työympäristö erilaisiin tarpeisiin
Yhteistyö ja yhteisöllisyys toiminnan ytimenä Työn tekoa tukeva tila Tilaa yhdessä ja yksin työskentelyyn Muuntojoustavuus	Erilaisia työtiloja yhdessä ja yksin työskentelyyn	

Taulukko 2: Miten käsität co-working-tilan?

Alaluokat	Pääluokat	Kokoava ilmiö
Kasvava ja kehittyvä markkina Puhdas Coworking kasvaa Osa lopettaa, erilaisia toimijoita	Kasvava ja kehittyvä markkina, johon tulee lisää toimijoita	
Organisaattorirajojen madaltaminen valtiohallinnossa Yhteistyö tilaoperaattoreiden välillä Liiketoimintamalli kannattavamaksi	Yhteistyö tilaoperaattoreiden kesken ja kannattavan liiketoimintamallin muodostaminen	Markkina kasvaa ja kehittyy, liiketoimintamalli kannattavamaksi.
Panostaminen coworkingiin Marginaalisuus Suomessa Euroopasta jäljessä muutaman vuoden Suunnitelmallinen törmäyttäminen	Marginaalinen ilmiö kasvaa hitaasti mutta varmasti	

Taulukko 3: Co-working-markkinan kehityssuunta

Työntekijänäkökulma	Alaluokka	Pääluokka	Kokoava ilmiö
Mahdollisuudet	Sosiaalinen ympäristö Yhdessä tekeminen Kohtaaminen yritysten ja työntekijöiden kanssa Inspiroiva ympäristö Työntekijöiden hyvinvointi Joustava tila palveluna Keskittyminen ydinliiketoimintaan Sosialisointi sovellusten avulla Sensoriteknologia	Sosiaalinen ja inspiroiva työympäristö lisää hyvinvointia Hyvät oheistukipalvelut ja joustavuus Sensorit ja sovellukset käyttäjätarpeisiin vastaamisen välineinä	Hyvät oheistukipalvelut tarjoava työntekijän hyvinvointia lisäävä työympäristö yhdessä sijainnissa.
Haasteet	Tila ei tue työntekoa Liikkuvaa työtä tukeva coworking Pirstaleinen markkina	Puutteellisuus tilan tai sijainnin suhteen Yksi sijainti, ei yhteistyötä operaattorien välillä	

Taulukko 4: Mahdollisuudet ja haasteet co-working-tiloissa, työntekijänäkökulma

Organisaationäkökulma	Alaluokka	Pääloukka	Kokoava ilmiö
Mahdollisuudet	Joustavan sijainti luo rekrymahdollisuuksia Työntekijöiden liikkuvuus Henkilöstöön panostaminen Säästöpotentiaali Coworking-tila täydentävänä tilana Oppia omiin tiloihin Startuphenkeä ja innovaatioita	Henkilöstön hyvinvointi ja liikkuvuus Kustannussäästöt coworking-tilasta kokoaikaisena tai väliaikaisena Inspiraatiota ja innovaatioita omaan tilaan	Coworking-tila hyvinvoinnin ja inspiraation lähteenä ei vielä täysin vastaa monipaikkaisen työn edellytyksiin.
Haasteet	Coworking-tila ei ole oman yrityksen näköinen Tietosuojariski Sopimukset monen eri tilantarjoajan kanssa Yhteistyötä ei ole	Organisaationäkyvyys Coworking-tilojen välinen verkosto	

Taulukko 5: Mahdollisuudet ja haasteet co-working-tiloissa, organisaationäkökulma

Coworking-operaattori	Alaluokka	Pääloukka	Kokoava ilmiö
Mahdollisuudet	Kysynnän kasvu ja bisnes Ylibuukkaus helpottuu sensoriteknologian myötä Yhteistyöhön panostaminen Hyvä sijainti Johdettu törmäyttäminen tärkeässä roolissa Fasilitoidut tilat	Kysyntä kasvaa ja ylibuukkaus helpottuu sensoriteknologian myötä Toimijoiden verkosto Yhteisöllisyyden johtaminen	Coworking-tiloissa vielä liiketoiminnallisia haasteita, fasilitointi tärkeässä roolissa
Haasteet	Toimiva tilasuunnittelu ja sijainti Ei johdettua törmäyttämistä Liiketoiminta vielä epävarmaa ja kallista Suuret tilat ja kustannukset	Sijainti, tila tai yhteisö ei toimi Liiketoiminnalliset haasteet	

Taulukko 6: Mahdollisuudet ja haasteet co-working-tiloissa, tilantarjoajanäkökulma

6 Tulokset

Paneelikeskustelusta haluttiin nostaa asiantuntijoiden näkemyksiä co-working-tiloista, niiden tuomasta lisäarvosta organisaatiolle sekä mahdollisuuksista ja haasteista osaksi opinnäyte-työtä. Teemahaastattelussa teemoiksi valikoitui teorian pohjalta co-working-markkina, organisaatiot ja co-working sekä käyttäjäprofiilit co-working-tiloissa. Näiden perusteella pyrittiin arvioimaan Suomen co-working-markkinaa ja sen kehityssuuntaa. Markkinan kehitys on hitaampaa kuin muualla maailmassa mutta markkina kasvaa ja kehittyy, uusia toimijoita tulee lisää ja suuremmat organisaatiot seuraavat pienempiä yrityksiä.

Paneelikeskustelussa todettiin, että on tärkeää määritellä co-working käsitteenä oikein. Puheissa nousi esille sana kollaboraatio eli myötävaikuttaminen, jolla panelistien mielestä voitaisiin paremmin määritellä co-workingin ydinajatus. Co-working-tiloissa on tärkeää siellä

toimivien henkilöiden muodostava yhteisö eri alojen toimijoiden kesken. Työskentelymallina co-working nähdään yleisesti hyvänä. Toimitilakustannuksia alentavana ja parhaimmillaan käyttöastetta parantavana, yhteistoimintaa lisäävänä työskentelymallina.

Koska paneelikeskustelussa nostettiin esille co-working-käsitteen oikea määrittely, teema-haastattelu aloitettiin kysymällä haastateltavilta, miten he käsittävät co-working-tilan ja mikä se on. Haastateltavat olivat melko samaa mieltä käsitteestä, ainoastaan eroja oli siinä, painottivatko haastateltavat enemmän tilan liiketoiminnallista näkökulmaa vai sen yhteisöllisiä аспектеja. Sisällönanalyysin kokoavaksi ilmiöksi muodostui työympäristö, joka tarjoaa erilaisia työtiloja yhdessä ja yksin työskentelyyn (Taulukko 2, 27).

6.1 Suomen co-working-markkinan kehitys

Co-working-markkina nähdään vireänä mutta vielä myöskin melko marginaalisena. Suomen co-working-markkina mielletään syntyneen vuonna 2016, jolloin monet toimijat avasivat co-working-tiloja pääkaupunkiseudulle. Globaalisti co-working-buumi on alkanut jo aikaisemmin, mutta Suomi on muuta maailmaa jäljessä muutaman vuoden (Taulukko 3, 28). Suomen markkina kasvaa hitaasti ja varmasti sekä uusia toimijoita tulee lisää sekä osa mahdollisesti tippuu pois.

Vielä monet co-working-tilat ovat kulkeneet perinteisen toimitilavuokraamisen rinnalla, etenkin sen epävarman liiketoimintamallin vuoksi. Haastattelussa nousi esille, että puhdas co-working tulee kasvamaan eli toimijoita, jotka tarjoavat vain co-working-tiloja. Tulevaisuuden trendinä nähty co-working painii vielä kannattavuuden kanssa, tilaoperaaminen on kallista ja vielä epävarmaa bisnestä. ”Bisnesmielessä” myös monet panelistit olivat sitä mieltä, että co-working ei ole vielä tuottavaa toimintaa. Yhteistyöskentelytiloista on puhuttu jo usean vuoden ajan, mutta kunnollista läpimurtoa ei ole vielä tapahtunut toimitilamarkkinoilla. Monet kuitenkin näkevät, että nyt on seuraava vaihe kun alkaa tapahtua.

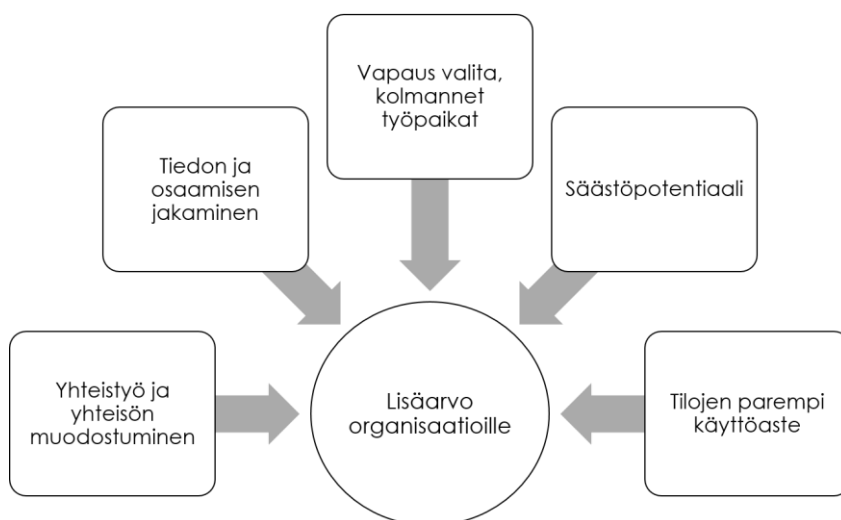
Regus Spaces avasi tammikuussa 2018 Helsinkiin ja Epicenter avautuu syksyllä 2018. Senaatti-kiinteistöillä, valtioneedelläkävijänä on Pasilassa co-working-tila HUPI, joka oli alkuun maksullinen yhteisöllinen työtila, joka ei toiminut niin se muutettiin ilmaiseksi. Senaatti-kiinteistöjen uusin kokeilu yhteistyöskentelytila Sesam, joka tarjoaa ”käytäntöyhteisön”, alustan ammatillisten taitojen leviämiseksi. Niin sanotussa Hybridi-mallissa toinen kerros on avattu kokonaan valtion henkilöstön vapaaseen käyttöön.

6.2 Organisaatiot ja co-working-tilat

Monet haastateltavista ovat olleet co-working -bisneksestä alusta asti ja heillä on usean vuoden kokemus kiinteistö- ja rakennusosalta. Ensimmäiset aloittivat co-working-tila kokeilut vuonna 2012 mutta markkina ei ollut tarpeeksi kypsä vastaanottamaan uudenlaisia tiloja.

Co-working-tilat syntyivät pienten toimijoiden tarpeeseen, mutta yhä enemmän myös suuremmat organisaatiot, etenkin IT- yritykset ovat alkaneet hyödyntää tiloja tilatarjonnassaan sekä kustannussäästöjen että työntekijöiden hyvinvoinnin vuoksi. Mielipiteet jakautuivat kuitenkin sen suhteen, miten yhteistyöskentelymallin käyttökelpoisuus nähdään osana keski suurten ja suurten yritysten toimitilatarjontaa. Osa suuremmista organisaatioista hyödyntää co-working-tiloja inspiraation lähteenä ja panostavat mieluummin omiin tiloihin. Suurempien yritysten edustajat näkivät, että olisi parempi avata tiloja pienemmillä omista tiloista kuin lähteä omasta toimistosta muualle. Toinen tapa miten suuremmat yritykset hyödyntävät co-working-tiloja on, että he ottavat satunnaisia paikkoja tiloista myös kustannussäästöjen toivossa.

Tärkeimmiksi lisäarvoa tuottaviksi elementeiksi co-working-tiloista nousi yhteistyö ja yhteisön muodostuminen, tietotaitojen jakaminen, työntekijöille vapaus käyttää kolmansia työpaikkoja sekä säästöpotentiaali ja tilojen parempi käyttöaste (Kuvio 7).



Kuvio 7: Co-working-tilojen tuoma lisäarvo organisaatiolle

Teemahaastattelussa pyydettiin haastateltavia myös pohtimaan kolmesta valitsemastaan eri näkökulmasta, mitkä ovat co-working-tilojen mahdollisuudet ja haasteet. Näkökulmat olivat: työntekijä, organisaatio, co-working-operaattori ja kiinteistönomistaja.

Yleisesti co-working-tila nähdään työntekijän näkökulmasta hyvänä ja joustavana työskentelyalustana, joka tarjoaa työntekijöille kattavat oheistukipalvelut. Työympäristö on inspiroiva, yhteisöllinen sekä työntekijän hyvinvointia tukeva tila. Mahdollisuuksia tarjoaa myös sensoritekniologia ja sovellukset, joiden mukaan parhaimmillaan voidaan vastata entistä paremmin käyttäjätarpeisiin sekä sosialisoida tilankäyttäjää sovellusten avulla. Haasteita co-working-tiloissa ovat puutteellisuus tilan tai sijainnin suhteen sekä se, että co-working-tila sijaitsee yhdessä sijainnissa, koska operaattorien välistä yhteistyötä ei ole.

Organisaationäkökulmasta tarkasteltuna co-working-tilat tarjoavat mahdollisuuksia esimerkiksi yrityksille, joiden päätoimipiste sijaitsee kauempana. Yritykset voivat vuokrata Helsingin keskustan tiloista työpisteitä, joka tarjoaa joustavuutta työntekijöille sijainnin suhteen. Co-working-tilat voivat tarjota myös kustannussäästöjä sekä uudenlaisia rekrytointimahdollisuuksia, kun yrityksen fyysiset tilat eivät ole sidottuina yhteen paikkaan. Tilat voivat toimia myös täydentävänä tilana oman tilan rinnalla ja niistä voidaan vuokrata tilaa väliaikaiskäyttöön, esimerkiksi erilaisten workshoppien ja tilaisuuksien pitämiseen. Co-working-tiloista yritykset voivat saada oppia ja innovaatioita. Haasteita co-working-tiloissa on vielä tietoturvassa sekä siinä, ettei se täysin tue monipaikkaista työtä co-working-tilojen välisen verkoston puuttumisen vuoksi.

Co-working-operaattorin näkökulmasta mahdollisuuksia tarjoavat tilojen kysynnän kasvu ja liiketoiminnan kannattavuuden parantuminen. Parhaiten pärjäävänä pidettiin tilaa, jossa yhteisöllisyyden ja yhteisön muodostaminen on rakenteellista toimintaa. Tilat ovat fasilitoivia ja keskinäistä törmäytymistä sekä sparrailua edistetään erilaisten jäsentilaisuuksien kautta. Mahdollisuutena ja haasteena tilantarjoajalle on hyvä sijainti kulkuyhteyksien läheisyydessä sekä oikeanlainen tila, jonka suunnittelu palvelee asiakkaita. Ylibuukkaus tulee mahdollistamaan tilojen paremman käyttöasteen, kun ylibuukkaus helpottuu. Senaatti-kiinteistöillä on jo sensoreita kokeilussa.

Monet haastateltavista näkivät co-working-tilojen mahdollisuutena myös kiinteistönomistajan ja co-working-operaattorin väliseen yhteistyöhön panostamisen. Erilaiset co-working-tilojen väliset fuusiot ja combo-ratkaisut toisen yrityksen kanssa nähtiin mahdollisuutena. Co-working on vielä sen verran epävarmaa sen suurten alkuinvestointien sekä suuren tilavuokran vuoksi, että tämäntyyppiset ratkaisut voisivat tuoda mahdollisuuksia. Kiinteistönomistajan näkökulmasta co-working-kannattavuuden parantaminen nähtiin myös liittyvän siihen, että operaattorin ja kiinteistönomistajan pitäisi tehdä tiiviimpää yhteistyötä.

6.3 Co-working-tilojen käyttäjäprofilointi

Teemahaastattelun viimeinen teema oli co-working-tilojen käyttäjäprofilointi ja se osoitti, ettei profilointia ole tehty kuin Senaatti-kiinteistöjen Sesam-tilassa. Muissa co-working-tiloissa oli kuitenkin hyvin tunnistettu erilaisia tilan käyttäjäryhmiä, kuten satunnais- ja vaki-tuiskäyttäjät, expat-työntekijät, modernit hyvinvointiin panostavat pienyrittäjät sekä erikoiset konsulttifirmat. Monet haastateltavista mainitsivat hankaluuden profiloida, koska käyttäjät ovat niin erityyppisiä ja eri lailla toimivia yrityksiä.

Senaatti-kiinteistöjen Sesam on toimijana erilainen kuin muut toimijat, koska tilassa työskentelee vain Senaatin ja valtiohallinnon työntekijöitä. Käyttäjäprofiileita on Sesam-tilassa tunnistettu ja niihin kuuluu viisi erilaista tyypillistä käyttäjää. Innokas edelläkävijä, ”sisäänaja-

jat”, vakituiskäyttäjät, erilaiset työryhmät sekä epäilevät. Innokas edelläkävijä on kiinnostunut digitalisaatiosta ja uusista työn teon tavoista. Sisäänajajat tulevat tutustumaan tiloihin, koska heidän oman organisaation tilat tullaan muuttamaan valtion toimitilastrategian mukaisiksi. Myös muissa co-working-tiloissa oli tunnistettavissa kävijäryhmä, jotka hakevat co-working-tiloista inspiraatiota omiin tiloihin. Vakituiskävijöillä on liikkuva työ ja tyypillisesti oma toimisto on kauempana. Co-working-tila toimii alustana monen eri organisaation edustajista koostuville työryhmille. Viides käyttäjäryhmä on epäilevät, jotka tulevat todetakseen, että monitilaympäristöt ovat huonoja. Usein kuitenkin näiden käyttäjien mieli muuttuu.

7 Johtopäätökset

Opinnäytetyön tavoitteena oli arvioida Suomen co-working-markkinaa ja pyrkiä vastaamaan kolmeen tutkimuskysymykseen. Millainen on Suomen co-working-markkina, miksi organisaatiot valitsevat co-working-tilat sekä miten työympäristömuutos koetaan organisaatiossa.

Kvalitatiivisen tutkimuksen perusteella voidaan todeta, että Suomen co-working-markkina on vielä marginaalinen mutta vireä ilmiö. Suomen co-working-tilojen edeltäjäksi voidaan mieltää Joensuun Tiedepuiston kehittymisen viriäminen 1980-luvulla sekä Peter Westerbackan lanseeraama HP Basaari, joka perustettiin vuonna 1999 ja sitä vietiin useaan eri maahan. Vuonna 2012 muutama toimija avasi co-working-tiloja Suomeen mutta toiminta oli melko kannattamatonta. Co-working-markkinan synty nähdään syntyneen vuonna 2016, jolloin monet toimijat tulivat markkinoille. Vuonna 2018 lisää toimijoita tulee ja markkina jatkaa kasvuaan, jossa nähdään paljon erilaisia mahdollisuuksia esimerkiksi sensoriteknologian ja tilojen fuusioiden myötä.

Tilakonsepti syntyi pienten toimijoiden tarpeeseen, kun huomattiin, että tällaisille tiloille on tarvetta. Markkinan kypsymisen myötä myös suuremmat organisaatiot ovat löytäneet co-working-tiloista lisäarvoa tuottavia elementtejä. Kustannussäästöt, kestävä kehitys, tilapäiskäyttö sekä maantieteellinen levittäytyminen ovat esimerkkejä näistä tekijöistä. Painoarvo kustannussäästöistä painottuu entistä enemmän työntekijöiden hyvinvointiin, joustavuuteen sekä inspiroivaan ja innovatiiviseen työympäristöön. Co-working-tiloissa tulevaisuuden mahdollisuutena on teemoittaa tiloja tietyille käyttäjäryhmille, mikä näkyy lievästi Suomen markkinassa.

Teoriaosuudessa käsiteltiin yleisellä tasolla aihepiiriä, kun taas tutkimusosuudessa saatiin toimitilojen parissa työskentelevien valittujen asiantuntijoiden kokemusten kautta syvällisempiä näkemyksiä aiheeseen. Mielestäni työn teoria taustoittaa aihetta ja tukee lukijaa kohti tutkimusosiota. Opinnäytetyöprosessin aikana olen kehittynyt ja saanut valtavasti tietoa co-working-maailmasta ja kiinteistöalasta ylipäätään.

Tulevaisuudessa aiheesta voitaisiin teettää jatkotutkimus, jossa tutkittaisiin markkinan ennustettujen mahdollisuuksien ja haasteiden toteutumista (6.2). Mikä on kannattavin liiketoimintamalli co-working-markkinassa? Tuleeko puhdas co-working lisääntymään? Onko isojen yritysten osuus käyttäjistä kasvanut? Helpottuuko käyttöasteen mittaaminen sensorien avulla ja tuoko se helpotuksen epävarmaan bisnekseen? Toinen mahdollinen jatkotutkimusaihe voisi olla perehtyä tarkasti yhteen co-working-tilaan. Esimerkiksi Spondan Mothership of Work konseptiin, jonka monet nostavat esille, kun puhutaan menestyksekkästä co-working-tilasta sekä suunnitelmallisesta törmäyttämisestä. Co-working-tiloissa voisi myös suorittaa benchmark-kausta ja selvittää, miksi toiset menestyvät paremmin kuin toiset.

8 Työn arviointi

Tutkimuksen luotettavuutta arvioitaessa puhutaan yleensä reliabiliteetin ja validiteetin käsitteistä. Reliaabeliudella tarkoitetaan mittaustulosten toistettavuutta ja ei-sattumanvaraisia tuloksia. Validiuden käsitteellä puolestaan sitä, että mittaako mittari tai tutkimusmenetelmä sitä mitä on tarkoitus mitata. Käsitteet ovat kuitenkin peräisin kvantitatiivisesta tutkimuksesta, minkä vuoksi ne ovat saaneet erilaisia tulkintoja kvalitatiivisessa tutkimuksessa. (Hirsjärvi, ym. 2009, 231; Hirsjärvi & Hurme 2004, 184.)

Tässä opinnäytetyössä voidaan tunnistaa sekä positiivisesti että negatiivisesti tutkimuksen luotettavuuteen vaikuttavia tekijöitä. Positiivisesti vaikuttavat tutkimusvaiheiden yksityiskohtainen kuvailu. Hyvin suunniteltu haastattelurunko sekä ennalta pohditut täydentävät lisäksymykset. Haastattelujen aikana tekninen välineistö oli kunnossa eikä äänentallentamisessa tullut ongelmia. Haastattelun laatua paransi myös se, että kaikki haastattelut litteroitiin heti haastattelun päätyttyä. Luokittelu pyrittiin tekemään mahdollisimman huolellisesti, noudattaen sisällönanalyysin kolmivaiheista prosessia. Tiedonkeruussa käytettiin haastattelun lisäksi paneelikeskustelua, joka videokuvattiin, litteroitiin ja analysoitiin. (Hirsjärvi & Hurme 2004, 184-186.)

Luotettavuuteen negatiivisesti vaikutti se, että kaikki paneelikeskusteluun osallistuneet sekä haastateltavat toimivat pääkaupunkiseudulla, etenkin Helsingissä. Tutkimus keskittyy siis oikeastaan pääkaupunkiseudun markkinaan, mutta siellä suurin osa toimijoistakin vielä on. Lisäksi tutkimuksen reliaabelius ei ole erityisen luotettava, koska tulevaisuudessa toimijoiden näkemyksen co-working-markkinasta voivat mahdollisesti muuttua uusien trendien myötä ja näin ollen osa tutkimuksen tiedoista vanhenee. Lukijan vastuulle jääkin opinnäytetyössä esitettyjen asioiden ajankohtaisuus lukiessaan työtä.

Opinnäytetyöhön oli tarkoitus myös haastatella käyttäjien kokemuksia co-working-tiloista mutta nyt haastattelu rajautui vain alan ammattilaisten haastatteluihin. Parempi luotettavuus

olisi saatu rinnastamalla toinen menetelmä osaksi tutkimusta, esimerkiksi havainnointi tai käyttäjäkysely. Siitä huolimatta opinnäytetyö antaa arvioita Suomen co-working-markkinan kehityssuunnasta, siitä minkälaisia käyttäjäryhmiä tiloissa työskentelee ja tulee työskentelemään sekä erilaisista haasteista ja mahdollisuuksista.

Opinnäytetyössä on onnistuttu arvioimaan co-working-markkinaa organisaationäkökulmasta sekä tarjoamaan näkemyksiä Suomen co-working-markkinan kehityssuunnasta. Opinnäytetyön avulla voidaan jakaa tietoa Suomen markkinasta sekä sen kehityssuunnasta RAKLI:n työympäristöistä kiinnostuneille sidosryhmille.

Lähteet

Airo, K. 2014. Workplace and Language - Constructing the user experience of office space. Väitöskirja.

<https://aaltodoc.aalto.fi/handle/123456789/14464>

Alpeyev, P. & Kuwako, K. 2018. WeWork Plans Japan Expansion, Eyes Osaka, Yokohama and Fukuoka. Viitattu 1.2.2018

<https://www.bloomberg.com/news/articles/2018-02-01/wework-plans-japan-expansion-eyes-osaka-yokohama-and-fukuoka>

CBRE Research. 2017. The Flexible Revolution. Insights into European flexible office markets.

<https://www.bca.uk.com/blog/cbre-reveals-latest-insights-into-flexible-workspace-revolution>

Cirillo, C. 2018. The Top 16 Co-working Amenities Of 2017. Allwork. Viitattu 17.1.2018.

<https://allwork.space/2017/12/the-top-16-favorite-co-working-amenities-of-2017/amp/>

Co-working- työtila - oivalluksia kohtaamisista. DNA Business. Kauppalehti. 2017. Viitattu 10.1.2018.

<https://studio.kauppalehti.fi/dna-business/co-working-tyotila-oivalluksia-kohtaamisista>

Barzilay, O. 2017. The Shared Office Is Hotter Than Ever, With 1.2 Million Co-Working. Viitattu 1.2.2018.

<https://www.forbes.com/sites/omribarzilay/2017/05/30/the-shared-office-is-hotter-than-ever-with-1-2-million-co-working/#22358beb1ba0>

Co-working. 2018. Viitattu 10.1.2018.

<http://co-working.com/>

Deskmag. 2017. Global Co-working Survey. Viitattu 29.1.2018.

<https://www.slideshare.net/carstenfoertsch/members-of-co-working-spaces-demographic-background-global-co-working-survey-80058366>

GCUC. 2018. 2018 Global Co-working Forecast: 30,432 Spaces and 5.1 Million Members by 2022. Viitattu 1.2.2018. <http://gcuc.co/2018-global-co-working-forecast-30432-spaces-5-1-million-members-2022/>

Haapamäki, T. & Nenonen, S. 2011. Käyttäjälähtöiset tilat - Uutta ajattelua tilojen suunnitteluun. Tekes. Helsinki. Viitattu 11.2.2018.

tietopankki.crnet.fi/download.php?id=322&attach=1

Hanney, M. 2017. Corporate Co-working: Drivers, Benefits & Challenges. Viitattu 18.1.2018

<http://www.deskmag.com/en/corporate-company-co-working-spaces-drivers-benefits-challenges-983>

Hirsjärvi, S., Remes, P. & Sajavaara, P. 2009. Tutki ja kirjoita. 15., uudistettu painos. Helsinki: Tammi.

Hirsjärvi, S. & Hurme, H. 2004. Tutkimus haastattelu - Teemahaastattelun teoria ja käytäntö. Helsinki: Yliopistopaino.

Joensuun Tiedepuisto. Network Oasis on tiedepuistolaisten yhteinen olohuone sekä verkostoitumis- ja oppimisympäristö. Viitattu 7.5.2018. https://www.tiedepuisto.fi/liiketoiminnan_kehittamispalvelut/yrityshautomopalvelut/network_oasis

Johnson, B. & Gabor, N. Harnessing the potential of co-working. 2016. Viitattu 20.1.2018. <http://eu.haworth.com/docs/default-source/white-papers/harnessing-the-potential-of-co-working-81444.pdf?sfvrsn=6>

Kojo, I. & Nenonen, S. 2012. Vaihtoehtoiset työympäristöt nostavat päätään. Taloussanoma. Viitattu 14.1.2018. <https://www.is.fi/taloussanomat/oma-raha/art-2000001756874.html>

Kumpulainen, A. 2007. Joensuun Tiedepuisto Oy:n alkujuurilla. Viitattu 6.5.2018. https://www.tiedepuisto.fi/information_about_us/historia/matka_alkujuurille

Leesman Info Sheet FIN. Mikä on Leesman-indeksi ja mitä sillä mitataan? Leesman. Viitattu 18.3.2018. https://www.leesmanindex.co.uk/pdfs/info_sheets/Leesman%20info%20sheet%20FI.pdf

Locus-lehti. Co-working- trendi vahvistaa toimistohotellimarkkinoita. 2017. Viitattu 24.1.2018 <https://www.locuslehti.fi/2017/09/21/co-working-trendi-vahvistaa-toimistohotellimarkkinoita>

Luukkonen, R. 2018. "Yksinkertaisesti kyllästyin tekemään töitä kotona" - Joustavien työtilojen, kuten toimistohotellien kysyntä kasvaa. YLE. Viitattu 17.1.2018. <https://yle.fi/uutiset/3-10022075>

Minimum Viable Office (MVO). Viitattu 4.2.2018. <http://www.minimumviableoffice.com/>

Mistä KIRA-ala puhuu. Kaupungistuminen. 2017. KTI Kiinteistötieto Oy.

MOW. 2017. Memberships. Viitattu 17.1.2018. <https://mow.fi/memberships>

Möller, K. & Rajala, A. 2004. Tulevaisuutena liiketoimintaverkot. Johtaminen ja arvonaluonti. Helsinki: Teknologiaateollisuus.

Nenonen, S. 2012. Co-working- Mistä ilmiö syntyi, minne menossa? Aalto. Viitattu 18.1.2018

Nenonen, S. & Niemi, O. 2014. Tilat ja työympäristö - näkökulmia monitoimitilaan. <http://docplayer.fi/732764-Tilat-ja-tyoymparisto-nakokulmia-monitoimitilaon.html>

Nikulainen, K. 2006. HP:n Basaari vaihtoi nimeä. Viitattu 3.5.2018. <https://www.is.fi/digi-today/art-2000001455881.html>

Ojasalo, K. & Moilanen, T. & Ritalahti, J. 2014. Kehittämistyön menetelmät. Uudenlaista osaamista liiketoimintaan. Helsinki: Sanoma Pro.Opetushallitus. SWOT-analyysi. Viitattu 19.1.2018

Opetushallitus. SWOT-analyysi. Viitattu 19.1.2018.http://www.oph.fi/saadokset_ja_ohjeet/laadunhallinnan_tuki/wbl-toi/menetelmia_ja_tyovalineita/swot-analyysi

Pasila, M. 2015. Does workplace advantage program support productivity of knowledge workers? Aalto-Yliopisto. Diplomityö.
<https://aaltodoc.aalto.fi/handle/123456789/16336>

Pyykkö, I. 2017. MatchOffice. Yksi maailman nopeiten kasvaneista yrityksistä on hipster toimistohotelli New Yorkista. Viitattu 1.2.2018.
<https://www.matchoffice.fi/uutiset/yksi-maailman-nopeiten-kasvaneista-yrityksista-on-hipster-toimistohotelli-new-yorkista-1510>

RAKLI. 2017. Kehittyvä kiinteistöliiketoiminta - mitä uutta voidaan odottaa? Viitattu 12.2.2018. <http://www.rakli.fi/raklin-uuatiskooste/kehittyva-kiinteistoliiketoiminta-mita-uutta-voidaan-odottaa.html>

Regus Spaces. Viitattu 4.2.2018.
<https://www.regus.fi/office-space/finland/helsinki/helsinki-postitalo-spaces>

Ripatti-Jokela R. Toimistojen evoluutio - näin kopista tuli hubi. Senaatti. Viitattu 20.4.2018.
<https://www.senaatti.fi/tyoymparisto/inspiraatio/artikkeli/toimistojen-evoluutio-nain-kopista-tuli-hubi/>

Rothe, P. 2015. Is there Method in the Madness? - Exploring short-distance relocation processes. Aalto-Yliopisto Helsinki. Väitöskirja.

Saaranen-Kauppinen, A. & Puusniekka, A. 2006. KvaliMOTV - Menetelmäopetuksen tietovaranto. Tampere: Yhteiskuntatieteellinen tietoarkisto. Viitattu 17.3.2018.
<http://www.fsd.uta.fi/menetelmaopetus/>

Sarajärvi, A. & Tuomi, J. 2018. Laadullinen tutkimus ja sisällönanalyysi. Uudistettu painos. Helsinki: Tammi.

Schuermann, M 2014. Co-working Space: A Potent Business Model for Plug 'n Play and Indie Workers.

Spreitzer, G., Bacevice, P. & Garrett, L. 2015. Why people thrive in co-working spaces. Harvard Business Review. Viitattu 18.1.2018.
<https://hbr.org/2015/05/why-people-thrive-in-co-working-spaces>

Startup Sauna. Viitattu 4.2.2018.
<http://startupsauna.com/space/>

Sydänmaanlakka, P. 2009. Jatkuva uudistuminen. Luovuuden ja innovatiivisuuden johtaminen. Hämeenlinna: Kariston Kirjapaino.

Think Company. Viitattu 2.2.2018

<http://thinkcompany.fi/about/>

Tietoa Raklista. RAKLI. 2017. Viitattu 8.1.2018
<http://www.rakli.fi/tietoa-raklista/historia.html>

Toimistohotellit. BCPapula. 2017. Viitattu 22.1.2018.
<http://bcpapula.fi/toimistohotellit/>

Trajkovska, B. 2017. Overview of the 10 best co-working spaces in Helsinki. Viitattu 2.2.2018.
<http://www.eu-startups.com/2017/11/overview-of-the-10-best-co-working-spaces-in-helsinki/>

Tulevaisuuden trendit. Sponda. 2015. Viitattu 17.1.2018.

Työympäristö. Työsuoja. 2017. Viitattu 12.1.2018
<https://www.tyosuoja.fi/tyoolot/tyoymparisto>

VarmaWorks. Viitattu 3.2.2018.
<https://www.varma.fi/varmaworks/>

Viita, O. 2017. Co-working- vallankumous - toimistotyön muutos. Lemminkäinen. Viitattu 11.1.2018
<http://www.lemminkainen.fi/talonrakentaminen/toimitilarakentaminen/artikkeleita/toimitilarakentamisen-ajankohtaisia-artikkeleita/2017/co-working-vallankumous---toimistotyon-muutos/>

Vilkman, U. 2016. Vuorovaikutuksen merkitys korostuu virtuaalisessa työssä. Etäjohtaminen. Viitattu 8.1.2018.
<https://etajohtaminen.fi/2016/02/21/vuorovaikutuksen-merkitys-korostuu-virtuaalisessa-tyossa/#respond>

Virtaneva, M. 2014. Kaupallisten vaihtoehtoisten työympäristöpalveluiden tarjonta pääkaupunkiseudulla. Aalto-Yliopisto. Aalto-Yliopisto Helsinki. Kandinaatintyö.

Werstas Turku. Viitattu 3.2.2018.
<https://werstasturku.fi/fi>

WeWork. 2018. Viitattu 1.2.2018.
<https://www.wework.com/>

Ziemann, M. 2014. Etlä: Tietotekniikka uhkaa joka kolmatta työpaikkaa Suomessa. Yle. Viitattu 12.2.2018.
<https://yle.fi/uutiset/3-7026288>

Kuviot

Kuvio 1: Tarkoitus, tavoite ja tutkimuskysymykset	7
Kuvio 2: Monitoimitilan vyöhykkeitä (Nenonen, Niemi 2014)	9
Kuvio 3: SWOT-analyysi co-working-tilasta (Nenonen, 2012)	12
Kuvio 4: Co-working-tilojen käyttäjien jakautuminen ammatillisen statuksen mukaan (Deskmag 2017).	15
Kuvio 5: Joustavan kiinteistömarkkinan muutosajurit (CBRE Limited 2017)	19
Kuvio 6: Opinnäytetyön aineistonkeruun ja analysoinnin vaiheet.....	22
Kuvio 7: Co-working-tilojen tuoma lisäarvo organisaatiolle.....	28

Liitteet

Liite 1: Paneelikeskustelu ryhmittely 38

Liite 2: Teemahaastattelun runko 39

Liite 3: Suomen co-working-tiloja 40

Liite 1: Paneelikeskustelu ryhmittely

Panelistit	CW-tilat ja lisäarvo organisaatiolle	Parhaat käytännöt CW-tiloissa	Haasteet CW-tiloissa	CW-hype – totta vai tarua
Ray	Työskentelymallina se on hyvä ja siinä on ehkä se juttu -> collaboration, tiimityö vapaus työntekijöille et ne voi käyttää muita tiloja tulee kasvamaan -> Hub keskustassa?	yhteistyötä eri toimijoiden kanssa, yhteisö toimii virtuaalisesti ja monella tavalla.	Onko se bisnestä organisaatiossa vai joku kimppekiva jossain. datanjakaminen	siitä puhutaan ja on puhuttu mutta se ei ole kunnolla lyönyt läpi Nyt on seuraava vaihe kun oikeasti on alkanut tapahtua Business mielessä se on vielä tarua -> Suomen pieni markkina
Jari	Collaboration tiimitason tiiviimpiä yhteisöjä yrityksen sisälle startupeista	suoraa coworking tiloihin (pienemmillä paikkakunnilla), eikä vuokrata omaa erityistä tilaa Joustaviin tiloihin laajentaminen ulkomailla	50% läsnäolosta kampuksella niin, miksi ne tulisivat muualle kuin Pasilaan	
Heljä	yksinkertaisempaa ja vähentää turhaa liikkumista Parempi käyttöaste Sesam tulee tarjoamaan myöskin alustan ihan uudella tavalla silloittumisella, eli ammatillisessa mielessä taitojen leviämiseksi	eripuolella suomea erilaisten ratojen varsilla yhteiskäyttöisiksi toimistoiksi kaksi kerrosta käytössämme ja toista käytämme itse ja tulemme avaamaan sen valtion henkilöstön vapaaseen käyttöön	Maksullinen ei toimi -> ilmaisuus näyttää olevan se mikä saa sosiaalisuuden liikkeelle	työn tuottavuutta saataisiin parannettua valtion duuneissa -> yhteiskäyttöinen valtion tilojen hyödyntäminen
Renja	Mä ajattelen näitä coworking -tiloja startupeille ja pienille yrityksille, eikä ehkä näin isoille kampuksille ja näin isolle massalle Yhteisöllisyys ja tapaaminen	Yhteistyö kampuksille	Ei tue isompien yritysten toimintoja.	Hyvä asia pienemmille yrityksille.

Liite 2: Teemahaastattelun runko

Coworking -markkina

1. Mihin mielestäsi Suomen coworking -markkina on menossa?
2. Mitkä ovat coworking – tilojen mahdollisuudet? Entä haasteet?

Organisaatiot ja coworking

3. Milloin aloitit coworking -tilojen parissa työskentelyn ja mikä oli Suomen coworking -markkinan tilanne silloin?
4. Minkälaiset organisaatiot käyttävät nykyään coworking -tiloja?

Käyttäjäprofiilit ja coworking

5. Minkälaisia eri käyttäjäprofiileja olette tunnistaneet coworking-tiloissa työskennelleistä organisaatioista

Liite 3: Suomen co-working-tiloja

Coworking-tila	Avaamisvuosi	Kaupunki
Aalto Design Factory (ADF)	2008	Helsinki
Hub Helsinki	2009	Helsinki
Hub Tampere	2011	Tampere
Hub Turku	2012	Turku
HUB13	2014	Helsinki
Kontoret Erottaja	2013	Helsinki
Kontoret Kamppi	2014	Helsinki
Maria 01	2016	Helsinki
Microsoft Flux	2016	Helsinki
Minimum Viable Office (MVO)	2013	Helsinki
MOW, Mothership	2016	Helsinki
MOW, Stargate	2017	Helsinki
MOW, Supernova	Avataan 2018	Tampere
Network Oasis	2007	Joensuu
Regus Spaces, Bulevardi	2018	Helsinki
Regus Spaces, Postitalo	2018	Helsinki
Think Company, Center	2013	Helsinki
Think Company, Meilahti	2015	Helsinki
Think Company, Viikki	2014	Helsinki
Työhuone Pasila	2016	Helsinki
UMA Aviapolis	2017	Vantaa
UMA Esplanadi	2016	Helsinki
UMA Innova	2017	Jyväskylä
UMA Kuopio	2017	Kuopio
UMA Linnamaa	2017	Oulu
UMA Otaniemi	2017	Espoo
UMA Ruoholahti	2017	Helsinki
VarmaWorks	2016	Tampere
WE+ Kaapelitehdas	2017	Helsinki
Werstas Turku	2016	Turku
Work&meet	2016	Helsinki